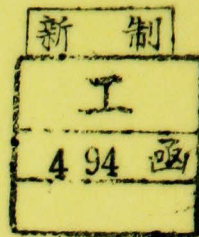


Title	住宅平面計画の評価に関する研究( Dissertation_全文 )
Author(s)	小川, 正光
Citation	Kyoto University (京都大学)
Issue Date	1981-01-23
URL	<a href="http://dx.doi.org/10.14989/doctor.k2478">http://dx.doi.org/10.14989/doctor.k2478</a>
Right	
Type	Thesis or Dissertation
Textversion	author





# 住宅平面計画の評価に関する研究

1980. 8

小 川 正 光



# 住宅平面計画の評価に関する研究

1980. 8

小 川 正 光



本論は、「住宅平面計画の評価に関する研究」と題し、住宅の規模など基本条件の向上あるいは生産技術の向上をもとに、住宅側・居住者側における種々の独自の展開が行なわれるようになってきた段階において、居住者の住生活内容に最も適合した住宅平面を評価・選択する計画のあり方について論じたものである。

基本的な研究の方法は、実際に行なわれている住み方を始めとした実態を観察し、平面構成と住み方の適合・矛盾関係を読みとる客観的な評価と、居住者が自己の住生活に対して住宅平面がどの程度適合しているのかを主観的に評価した結果とを相互に対応させて検討することを通じて、住生活に対応した住宅平面の構成原則と相互の間を結び合わせるシステムのあり方について提案を行なっている。

論文は、問題提起から平面計画の個別的な評価を行なうことを通じて評価方法の試論的な提案に至るまで10章により構成される。

第1章「序論」は、今日の住宅計画のおかれている状況と既往の研究蓄積を再検討することにより、課題の設定を行ない、さらに本研究の意義と目的を述べている。すなわち、本研究は、既往の調査研究方法論を批判的に継承しつつ、住宅規模の拡大といった基本条件の向上、住生活内容の豊富化を背景として生まれてきている新たな住様式を明らかにし、生産技術の進歩により多様に供給される住宅平面の中から住生活内容に対応したものを評価・選択する論を構成するという点において独自性をもつ研究であることを位置づけている。

第2章「評価に関する概念と評価構造の仮説」では、平面計画の住生活への適合性を判定する「評価」という概念

は、そもそもどのような意味をもちどのような構成によっているのかを基本に立ち返り検討を行なっている。本論では、評価を「主体の欲求をみたす客体の価値を判じ定めること」と定義した。評価が構成されるためには、客体が主体の欲求と対応させられるという状況の中で可能であり、客体のみによっては成立しない相対的なものであるという規定を行なったことに特徴がある。さらに、評価を構成する主体・客体以外の要素と評価が形成されるメカニズム、評価の結果がどのような形で次の行動へ結びついていくのかという過程を仮説的に論じて計画論の中に位置づける努力を行なっている。

第3章「居住者による住宅の居住性評価と平面計画の位置」では、居住者によって認識されている居住性の構造を、第4章から第9章まででとりあげる種々の住宅形式にわたって検討し、居住性全体を決定する上で平面計画が重要な位置を占めることを指摘する。居住性を構成する要素のうち、主要で基本的に確保されなければならないものと、居住者の独自の生活内容のちがいでによって留意されるものがあること、また、住宅形式・居住者の変化に対応して居住性構造が変化していく様子を明らかにし、各住宅形式ごとに平面の評価を行なう上で特に注目すべき平面構成上の課題を抽出している。

第4章「住宅計画に対する居住者評価」では、計画の自由性の大きい持家住宅のうち典型的な注文在来住宅・プレハブ住宅・建売住宅・マンションの各住宅形式をとりあげ、主要評価項目ごとに居住者の満足度評価を通して得られる住宅の物的水準の設定を行なった。この水準はすなわち、実現することを目標とすべき今日的な住宅の基本条件であ

るとともに、居住者が個性的な住生活を盛り込み、自ら住宅の平面構成と評価に参加し得る規模でもある。次に、居住者が評価主体として判断可能な範囲を明確にするため、居住者が自らの住宅平面をどう認識してどのように評価しているかという検討を行なった結果、居住者は自己の住宅平面において可能な生活様式を的確に把握していることを指摘している。さらに、居住者の独自の生活様式には発展していく方向性・構造性がみられることを述べ、今後の平面計画のあり方に示唆を与えようとしている。

第5章「居住者要求に対応した住宅平面の評価方法」では、比較的規模の大きい一戸建プレハブ住宅をとりあげ、居住者の生活要求に対応した住宅平面の条件とそれら相互の適合関係を評価・選択するシステムについての提案を行なっている。それは、まず居住者を住宅平面に対する要求や生活様式のちがいによっていくつかタイプ分けし、さらに客体側の住宅平面も各居室への面積配分・居室間の結合性等に注目することによってタイプ分けし、互いの適合の程度を考察することによって行っている。

第6章「一戸建住宅における敷地計画の評価」では、住宅内部の平面計画が、高密度化し敷地が狭小化していく今日の状況では独立して成立し得ず、周辺からの影響を考慮に入れなければならないという問題意識から、敷地の計画に関する評価を行なった。種々の異った規模・形状の敷地に住む居住者の評価と利用実態とを台わせて検討することを通じて、それぞれの敷地の含む機能のちがいを明らかにするとともに、庭として必要な道路や周辺住戸からの緩衝

機能・サービススペース・遊びや趣味の場という3つの機能を果たし得る敷地の構成上の原則を設定している。

第7章「低層集合住宅における住戸計画の評価」では、敷地を効率的に利用し、計画的に良好な環境をもたらす低層集合住宅の計画をとりあげている。住戸平面構成の評価を行なうとともに、住戸周りの庭の構成について評価し、集合化による長所とともに一戸建の専用庭と同程度の機能を確保するために必要な規模・形態についての改善方策を提示している。

第8章「中層集合住宅の住戸計画の評価」では、中層住宅の代表的な平面をとりあげ、それぞれが居住者の家族型による異った住生活をどの程度許容し得るかという観点からの評価を行なっている。また、バルコニーの機能について評価し、問題点の抽出と改善の方向に言及している。これらの結果をまとめ、家族型・生活型のちがいに対して比較的融通性をもって対応可能な平面の提案を行なっている。

第9章「民間中高層住宅の住戸計画の評価」では、中高層住宅の平面を類型化し、住戸密度とのかかわりにおいて評価・検討した結果、開口部を多くとった平面構成が望ましいことを論述している。

さらに第10章「結論」では、以上の各章における成果を総括的に把握し、居住者自身が住宅の平面計画を評価し得る有効な領域を住生活に対する志向性・生活様式・平面構成要素にわたり設定したうえで、自己の住生活内容に最も適合した平面を評価・選択し得る方法の概要について提案を行ない結びとしている。

## 目 次

第 1 章	序 論	1
1.1	本研究の背景と意義	1
1.2	本研究の特徴と論文の構成	8
第 2 章	評価に関する概念と評価構造の仮説	11
2.1	はじめに	11
2.2	評価の概念	11
2.3	評価に関連する諸概念の設定	14
2.4	評価の構造	14
2.5	評価の諸類型	20
2.6	目的と手段の体系	21
2.7	評価基準	22
2.8	評価手法	23
2.9	住宅平面に対する評価の特殊性	25
第 3 章	居住者による住宅の居住性評価と平面計画の位置	33
3.1	本章の目的	33
3.2	住宅型・居住者型と居住性評価項目	34
3.3	一戸建住宅居住者の住宅評価項目	42
3.4	敷地に対する居住者の評価構造	45
3.5	低層集合住宅の居住性構造	46
3.6	中高層住宅の居住性構造	48
3.7	まとめ	56

第 4 章	住宅計画に対する居住者評価	57
4.1	はじめに	57
4.2	住宅の物的水準と居住者評価の対応	57
4.3	間取りに対する考え方と間取り評価	61
4.4	間取り型のヒエラルキー	89
第 5 章	居住者要求に対応した住宅平面の評価方法	91
5.1	はじめに	91
5.2	評価方法の枠組	91
5.3	住要求構造の把握	94
5.4	住行為と機能要素の対応	98
5.5	まとめ	109
第 6 章	一戸建住宅における敷地計画の評価	113
6.1	意義と目的	113
6.2	民有地の街区分割による敷地形成の実態	116
6.3	敷地規模・形状に対する居住者の評価	118
6.4	一戸建住宅敷地の利用実態	119
6.5	結びと提言	126
第 7 章	低層集合住宅における住宅計画の評価	129
7.1	はじめに	129
7.2	住戸内部の計画に関する評価	129



7.3	住戸まわりの計画に関する評価……………	140
7.4	まとめ……………	147
第8章	中層集合住宅の住戸計画の評価……………	153
8.1	はじめに……………	153
8.2	調査の概要と調査対象……………	153
8.3	居室のとり方と間取りに対する居住者評価……………	160
8.4	設備空間・バルコニーの分析……………	172
8.5	中層集合住宅の平面計画についての提案……………	181
第9章	民間中高層住宅の住戸計画の評価……………	185
9.1	本章の目的……………	185
9.2	プラン型の分類……………	185
9.3	平面計画の評価……………	189
9.4	典型プロジェクトの総合評価……………	201
9.5	供給方式の選好性……………	206
第10章	結 論……………	211
	既報論文・著作一覧……………	215
	あとがき・謝辞……………	217



# 第1章

## 序 論

### 1. 1 本研究の背景と意義

#### 1. 1. 1 研究の背景

##### (1) 生活条件の向上

近年、住宅供給の課題は量から質に変化してきていると言われている。実際に、1973年には全都道府県で住宅数が世帯数を上まわるといった状況がみられた。いくつかの住宅統計調査を通じて、住宅条件の向上していく様子を見ると次のようである。

たとえば、建設省「建築着工統計」によると(表1.1)、全体平均では、1965年度59.7㎡、1970年度67.9㎡、1978年度87.8㎡といった着実な増加がみられ、これを利用関係別にみてもすべての住宅形式において規模が増加していくのが見られる。そして、貸家を除く住宅においては充分とは言えないものである程度の居住水準を実現できる住宅規模に達しつつある。また、住宅の一室当りの居住者人数をみると(総理府統計局「国勢調査報告」1975年)、普通世帯の平均は0.81人であり、借家を除くと1人1室の確保も実現しつつあると考えられ、今後の居住水準が大きく向上し、新たに質的な居住性の確保にむかって展開していく可能性が生まれてきているとみるこ

とができる。すなわち、食寝分離、適正就寝というこれまでの居住水準の目標を達成して、より快適で、居住者の独自の住要求への対応が課題となってくるであろう。

##### (2) 居住者の住生活・住要求の変化

1985年までにすべての国民が食寝分離と就寝分離を実現できる規模の最低居住水準の住宅を確保できることを目標とし、さらに、到達目標としての平均水準を設定するということに、生活様式からの2本立ての居住水準をもつものとして第3期住宅建設5箇年計画の水準は構成されている。最低水準だけでなく平均水準をも策定し、居住者を積極的に誘導していくものとして評価される姿勢である。

この内容をみると、4人家族の場合、最低居住水準の住宅としては3DK50㎡、平均居住水準の住宅としては3LDK86㎡という住戸規模が設定されている。ところで、1978年10月の時点では、全世帯のうちこの居住水準に達している住宅は、最低居住水準については84.6%、平均居住水準については39.0%にすぎないという現状である。

これに対応させて居住者の住宅困窮意識をみると、1978年では、全世帯の38.9%が「住宅に困っている」と感じ

表 1. 1 着工新築住宅の1戸当たり平均床面積の推移

(単位: ㎡)

年 度		1965	1970	1975	1976	1977	1978
利用関係	総 計	59.7	67.9	82.7	82.3	85.6	87.8
	持 家	81.0	94.9	104.8	108.3	111.0	115.1
給 与	貸 家	37.0	44.0	51.4	50.5	53.2	54.6
	住 宅	59.9	66.3	78.8	77.2	79.1	79.5
分 離	住 宅	56.3	62.1	70.2	72.7	74.6	77.6

注) 建設省「建築着工統計」による。

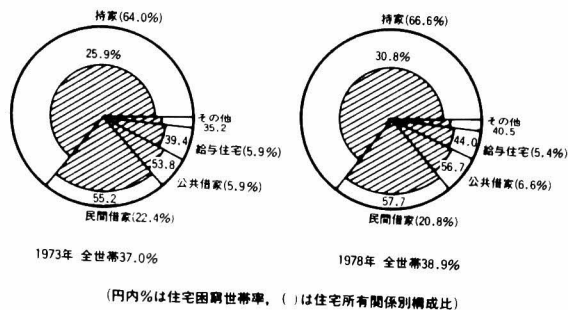


図 1.1 所有関係別、住宅困窮世帯率（「住宅需要実態調査」による）

ている。この割合は、ほぼ第3期住宅建設5箇年計画の最低居住水準以下の世帯の割合よりもはるかに大きな数値であり、増加の傾向にある。したがって、住宅条件は向上しているにもかかわらず、困窮率としては減少しないばかりか、逆に増加しているわけである（図1.1）。このように、居住者の要求水準が住宅の質の向上にともなって著しく向上し、規模では解決しない新たな住要求が生まれてきていることが注目される。住宅に困っている理由をみると（図1.2）、住宅が狭いことに不満が集中しており、規模が住戸計画を行なう上での基本的な条件であることは変わらないが、その割合は減少してきている。注目されるのはその他の困窮理由についてである。すなわち、1973年調査では、「住宅の老朽化」13.4%、「設備の不完全」9.2%、「家賃が高い」4.1%、「日照・通風等の衛生条件の悪さ」6.3%の順であったが、1978年調査では、「住宅の老朽化」12.0%、「設備の不完全」11.4%、「庭がない又は狭い」7.7%、「日照・通風等の衛生条件の悪さ」7.5%、「煤煙等公害」5.6%、「家賃が高い」3.5%という順になり、「住宅の老朽化」「家賃が高い」といった住宅の基本的な条件を第1の困窮理由として挙げる世帯の割合が減少する中で、「日照・通風等の衛生条件の悪さ」といった快適性に関する項目を挙げる割合が高まっているように、住宅の質的な居住性についての要求の高まりがみられる。

＊1）内閣総理大臣官房広報室「大都市地域における住宅、地価に関する世論調査（1978年1月）」でも住宅に対する不満層が減少していないことを述べている。

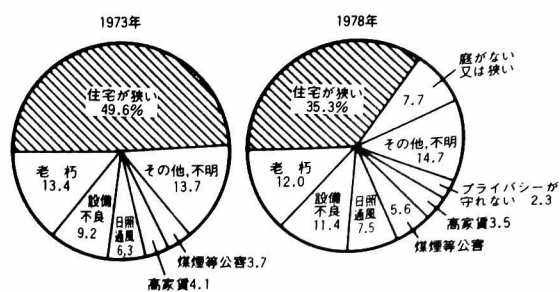


図 1.2 住宅に困っている理由（「住宅需要実態調査」による）

これらの住宅困窮の状況と理由について居住水準別にみると表1.2のようである。住宅規模が拡大するにつれて、「住宅が狭い」という理由が減少し、「建物がいたんでい」と「庭がない又は狭い」という理由が増加していく。また、「その他、不明」という項目にまとめられていると思われるより高度で個性の強い快適性に関する住要求は住宅規模の拡大にともなって増えている。したがって、基本的な規模という条件がほぼ満足された段階では、①各住宅によって異なってくる独自のだんらんや個人的な生活に対応できるような平面を計画する課題、②住戸内の計画ばかりにとどまらず、高密度化する都市環境の中で外部空間をどのように計画していくかという課題、③住宅の老朽化に対する改善の課題などが今後重要になってくるであろう。ここでは①の住戸内の平面構成の居住者の住生活に対応したあり方について検討してみる。

このような要求の高度化については、生活条件の変化が大きく働いている。それは平日の労働時間の年を経るにつれての縮小と最近の休日数の増加によって束縛時間が減少し、自由な「休養」、「交際」、「レジャー」、「新聞・雑誌・本の阅读」、「テレビ」、「ラジオ」といった行動の時間が増加しており、住宅に対する居住者の要求が快適さに対して重きをおき、生活を積極的に楽しむという志向へと高度化していることが考えられる。また、「仕事」、「家庭」、「レジャー」のうちから一対比較法を作成し、

＊2）最近15年間に平日で約40分の労働時間減少があり、有職者全体の中でも隔週休2日を含めた週休2日の人は1973年16%から1975年21%へと増加している。日本放送出版協会「図説日本人の生活時間1975」日本放送協会放送世論調査所（1976年12月）による。

表 1. 2 居住実態と住宅に困っている理由（「昭和53年住宅需要実態調査」による）

(単位：%)

居 住 実 態	住宅困窮理由 (住宅困窮世帯率)	他の世帯 と同居	住宅が 狭い	庭がない 又は狭い	家賃が 高い	建物がいた んでいる	通勤通学 に不便	その他 不明
同 居	100.0 (42.5)	9.6	32.9	5.2	2.1	12.7	0.0	37.5
* 居住密度 住 宅 難	100.0 (74.8)	0.4	63.5	2.4	4.4	4.0	0.6	24.7
最低居住水準未満 (住宅難を除く)	100.0 (60.9)	0.4	54.8	4.3	3.7	9.3	0.8	26.7
最低居住水準以上 平均居住水準未満	100.0 (42.8)	0.4	34.2	8.2	4.3	10.9	2.0	40.0
平均居住水準以上	100.0 (23.6)	0.4	11.0	11.2	1.8	19.1	3.7	52.8

## \*) 居住密度について

本調査では、家族構成と居住室数との関係において次のように区分した。したがって規模のみに着目しており、他の要因は考慮しなかった。

- 住宅難
- 住宅難～最低居住水準未満（住宅難の水準以上で最低居住水準未満）
- 最低～平均居住水準以上
- 平均居住水準以上

## 最低居住水準の目標

世帯人員	室構成	居住室面積	住戸専用面積	参考住宅総面積 (共用部分等を含む)
1人	1K	7.5㎡ (4.5畳)	16㎡	(21㎡)
2人	1DK	17.5㎡ (10.5畳)	29㎡	(36㎡)
3人	2DK	25.0㎡ (15.0畳)	39㎡	(47㎡)
4人	3DK	32.5㎡ (19.5畳)	50㎡	(59㎡)
5人	3DK	37.5㎡ (22.5畳)	56㎡	(65㎡)
6人	4DK	45.0㎡ (27.0畳)	66㎡	(76㎡)
7人	5DK	52.5㎡ (31.5畳)	76㎡	(87㎡)

- 注 1) 標準世帯とは、この場合、夫婦と分離就寝すべき子供より構成される世帯をいう。ただし、5人以上の世帯の子供については、そのうち2人は同室に就寝するものとしている。
- 2) 居住室面積には、寝室及び食事室兼台所のみを含む。
- 3) 住戸専用面積には、寝室、食事室兼台所、便所、浴室、収納室等を含むが、共同住宅の共用部分及びバルコニーを含まない。
- 4) 室構成の記号は、数字は寝室数、Kは台所、DKは食事室兼台所である。
- 5) 住宅総面積は、階段室型中層共同住宅の場合で、共用部分及びバルコニーを含む。(ただし、バルコニーについては、面積の1/2を算入している。)

## 住宅難世帯

次にかける住宅難要因のいずれかに該当する世帯をいう。

住宅難要因とは、次の4つである。

- (イ) 住宅以外の建物（非住宅）に居住していること。
- (ロ) 同居していること。
- (ハ) 老朽住宅に居住していること。
- (ニ) 狭小過密の住宅に居住していること——世帯人員が2人又は3人で9畳未満の住宅に居住、及び世帯人員が4人以上で12畳未満の住宅に居住していること。

## 平均居住水準の目標

世帯人員	室構成	居住室面積	住戸専用面積	参考住宅総面積 (共用部分等を含む)
1人	1DK	17.5㎡ (10.5畳)	29㎡	(36㎡)
2人	1LDK	33.0㎡ (20.0畳)	50㎡	(60㎡)
3人	2LDK	43.5㎡ (26.5畳)	69㎡	(81㎡)
4人	3LDK	57.0㎡ (34.5畳)	86㎡	(100㎡)
5人	4LDK	64.5㎡ (39.0畳)	97㎡	(111㎡)
6人	4LDK	69.5㎡ (43.5畳)	107㎡	(122㎡)
7人	5LDK	79.5㎡ (48.0畳)	116㎡	(132㎡)

- 注 1) 標準世帯とは、この場合、夫婦と分離就寝すべき子供より構成される世帯をいう。ただし、6人以上世帯の子供については、そのうち2人は同室に就寝するものとしている。
- 2) 居住室面積には、寝室、食事室、台所（または食事室兼台所）及び居間のみを含む。
- 3) 住戸専用面積には、寝室、食事室、台所（または食事室兼台所）、便所、浴室、収納室等を含むが、共同住宅の共用部分及びバルコニーを含まない。
- 4) 室構成の記号は、数字は寝室数、Lは居間、Dは食事室、Kは台所（ただし1人世帯のDKは食事室兼台所）である。
- 5) 住宅総面積は、階段室型中層共同住宅の場合で、共用部分及びバルコニーを含む。  
(ただし、バルコニーについては、面積の1/2を算入している。)

どちらを大事にするかという調査の結果をみると（図13）、「仕事」から「家庭」の重視へと比重のかけ方が変化し、生活の中に「レジャー」の占める位置が確立してきていること、また、今後より重視されるであろうことがみられる\*。これらの自由な時間の住生活の中への組み込み方やすごし方のバリエーションも豊富に発生していることが予想されるわけで、その結果、住生活を空間的に構成した住宅の平面についても豊富になり、今後はより多くのバリエーション

ンが生まれていくものと考えられる。

以上から、最近の住宅事情は、量的不足については一応解消され、かつ、客観的指標による住宅の質的水準も向上してきているにもかかわらず、主観的な意識の面では規模を中心として不満は依然として強いことを示している。これは経済の高度成長に伴う所得水準の向上・消費水準の上昇に比べ、未だ我が国の住宅事情の改善が相対的に立ち遅れているためと考えられる。今後はさらに、住要求の高度

\*) 日本地域開発センター編「日本人の価値観」至誠堂（1970年6月）

化していく速度は急速であり、基礎的な広さ条件を満足させるだけでなく、より発展する住要求に対応しうる将来的な住宅像を描きながら、また、居住者のもっている計画能力をとり込んだ形で具体的な計画に取り組む必要があると言えよう。

### (3) 住宅生産システムの変化

住宅計画は、生産システムの発展による影響も受けながら変化してきている。すなわち、現代の住宅を計画する上で工業化による部品の占める割合は増加する一方である。

住宅生産にとって工業化が重要になってきたのは1960年頃からである。ちょうど軽量鉄骨系のプレハブ住宅が初めて出現した時期である。当時の住宅生産の工業化は、重化学工業の発展によって生まれた新材料を量産し、建築にも積極的に利用していこうとするものであった。同時に、このような生産システムの工業化は、生産物の標準化と結びついている。標準設計には、元来、生産の合理的な側面と、住生活の指導的な側面とがあるが、前者を発展させてゆくならば結果的に設計にとどまらず生産物の標準化へ、そして、生産全体の工業化へと発展していくことになる。また、前者を追求するばかりで、後者の住生活の側面が留意されないという場合も生じてくる。したがって、このような工業化による生産供給システムは、それによって生みだされる住宅あるいは部分が果して実際の居住に耐えられるものであるか否かという評価が必要となってきている。工業化住宅において以上のような問題が生じてくる原因とその克服としての評価システムの必要性としては次の4点にまとめられる。

第1は、新しくまた多様な建築技術や材料の出現によって、住宅建設に持ち込まれる材料は増加してきていることである。しかし、それらがどの程度の性能を有しているかということは未知である部分が多く、それらを利用して実現した住宅が、既存の住宅の持っていた居住性を確保できるものであるのか否かという評価が必要になってきている。

第2に、生産プロセスの変化がある。すなわち、生産が工業化されると、生産過程は細かく分断され、分断された諸過程が専門化されることになるが、そのような部分部分

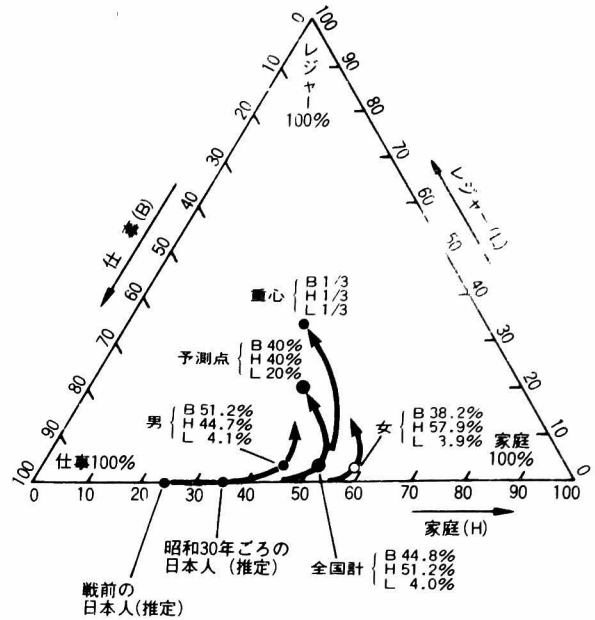


図 1.3 日本人の意識の変化(仕事、家庭、レジャーについて)

(日本地域開発センター編「日本人の価値観」至誠堂1970.6による)

を集積して現場で組み立てた住宅において、一部の欠陥が他の部分の機能によってカバーされるということとはあり得ず、住宅全体の居住性に重大な影響を及ぼしかねない。したがって、各部分のレベル、それらを組み立てるレベルといった諸段階における評価が必要になってくる。

第3に、工業化する場合、同一のものが大量に生産されるわけで、万一製品に不良・欠陥のある場合には、その被害を受ける範囲は広域に及ぶために事前における評価が重要なものとなってくる。

第4に、住宅が「商品化」して扱われていることがあげられる。すなわち、住宅は生産者・販売者によって設定されており、居住者はそれらのうちから選択して購入することになっている。そのような関係において、購入後長年月にわたって使用するものであり、また、良否のわかってくるのに1年程を要する住宅というものを、需要者は、購入時にごく短い時間内で判断・選択しなければならない。そのうえ専門的な知識も要することであり、居住者にとってはむづかしい選択をせまられていることになる。この意味から、何らかの居住者の選択を手助けする評価システムが必要とされよう。

以上のような住宅の生産システム上の変化により生じて

\*1 4点からの指摘は巽和夫氏による。巽和夫、小川正光「工業化住宅の性能評価」建築と積算1975・9参照。

きている状況を改善してゆく方策として、住宅の居住性を明らかにし、居住者にとって必要なレベルとはどのようなものであるのかを明らかに表示していくこと、あるいはいくつかの住宅の中から最適なものを選択するための評価を行なう方法についての追究と、それらをどのように実施に移していくかというシステムの提案が重要になってきていると言えよう。

### 1.1.2 既存の住宅計画理論の検討

現代の課題は住宅の質の改善に対応する計画理論である。住宅の質は、ある程度の住宅の量が確保された後に扱われる課題であるが、質を示す標識としては、住居施設そのものの悪化程度と、そこで行なわれる居住状態の悪化程度という2つの視点からのものがある<sup>\*</sup>。このうち後者の視点からの住宅平面の計画理論の検討を行なってみる。すなわち、居住者の行なう住生活の様子をとらえ、その住生活の内容にバランスよく対応した住宅はどのようなものであり、それに対して現在の住宅はどの程度実現しているのかを検討することを通じて、今後の住宅平面の改善方向を示すものである。

このような研究課題を扱ってきたものをふりかえってみると、住宅平面計画、住居観の研究、住宅水準論といった研究の延長上に設定されるものとして考えられる。既存の研究の流れを検討することにより本研究の必要性について提起されているのをみておきたい。

#### (1) 住み方調査による型計画・標準設計

住宅平面計画を行なう主要な研究方法として形成されてきたものが住み方調査である。それは、住戸内における住み方と空間構成の矛盾関係をみることにより、居住者の住生活に合致した住宅平面のあり方を把握し提案していくという方法によっている。住み方調査は、住宅の型計画・標準設計へと生かされていった。そのような計画研究は内容的に2つの時期に分けて考えられる。

第1期は、1930年頃からの時期であり、個別設計か

ら普遍性をもった計画理論へ転換してゆく時期である。計画理論からみると、食寝分離と適正就寝を住み方の基本的に必要な原則として、住様式と住空間の型による把握と計画を行なうことが提起されている。これらの原則は、人間として必要な最低水準を実際の住み方を観察することにより主要な傾向としてみられる原則を引き出すことにより設定されたものであり、外部からみて客観的に評価する指標として採用したものである。この計画理論が目的とした価値基準は、国民のうちの最低水準にある住宅の平面計画原則を確保することであり、居住者の住要求というものも生存することを目標とした一律なものであるために、研究者・行政側からでも充分把握することが可能であった。

第2期は、1950年頃からで、型計画理論を基盤にした標準設計が行なわれる時期である。この時期には、行政側や研究者により居住者の住要求を客観的な家具や住み方を通して把握して改善策としての平面計画を提案していくという住み方調査の方法が定着する。そして、公的住宅供給において住宅基準等を通じ、実施された調査が設計にフィードバックされるというくり返しのシステムが保障されていたために、限られた規模の中で標準的な居住者の住生活に対して最も適合する平面がねり上げられていくという成果をあげた。この計画理論が主として扱った対象は中間層であるホワイトカラー層であり、家庭での生活を積極的に楽しもうとする新たな意識に対応して、そのための私室と公室としてのDKを分離してそれぞれ充実していこうとする公私室型という住空間の型が提案され、このような成果を遅れた住生活、住意識の人たちに適用することにより生活改善を誘発し得た。このように住生活の近代化という発展の方向は、すべての居住者を通じて一定して考えられた時期であった。

#### (2) 住居観への注目と生活型に応じた計画

しかし、1950年代後半から耐久消費財の家庭生活への流入によって、家事労働の軽減化、だんらん生活の変化など住生活内容が急速に変化していった。

- \* 住宅を構成する部分の性能に住空間の居住性を置き換えて分担させ、それらの部位を集積させることにより住宅全体としての居住性を得ようとする、住宅

の物的側面に注目して平面構成を行なっていく計画理論として内田祥哉氏他のビルディングエレメント(BE)論がある。

そのような時期に、ルーチン化した住み方調査による平面計画理論に対して新しい動きが投げられるのを見ることが出来る。それらは、このような生活革新による住生活の向上が、やがてはそれぞれの居住者に独自の住み方をもたせるようになり、また、住宅計画もそれぞれの独自の住要求を吸収できる複数の住宅の型の必要があることという方向性を示したものである。

まず、様々に異なった住生活を生み出している、居住者の主体的で個別的な要求やエネルギーを把握するために住居観を研究する必要性が提起されたことがあげられる。西山卯三「住居観について」(住宅1957年7月)によると、「居住者のこのような現に住宅に対してもっている要求を基礎にした上で、あらゆる住宅対策や政策、あるいは設計の方針などがうちたてられていないと、それは上からある種の道義的基準をもって政策なり計画なりを人々に押しつけることにしかない。効果があがらないと同時に、さらに重要なことは、そうした政策なり計画なりを支持する国民的な力というものをうしなってしまう、ひとりよがりの無力で意味のないものになってしまうのである。私は、われわれのやっている部面での住生活改善のための運動が、つねに個々の国民の切実な住宅改善の要求にうらづけられ、直結し、そこから不断の、そして無限のエネルギーを供給されつつ前進しなければならないと思う。とすれば、われわれは、いったい国民が住居というものにどのような要求をもっているのか、住宅をどのように考え、どうしたいと思っているのかということとを正確につかまなければならないのである。」と述べられている。そして、このような研究を通して住宅計画においては、「要求の発展構造をみとおした上での解決、計画基準や標準設計の理論のいっそうの進歩」が行ない得るとしている。だが、ここでは居住者の住要求をとらえ、実際の計画理論に構成していくのはあくまで研究者、行政側であり、その結果を適用した住宅平面を設計し供給していくという標準設計の方式の内では考えられている。

このような住居観に対する観点を住宅計画にとり込んだ方向性を述べたものに、西山卯三「住空間の型」(新建築1959年5月)がある。ここでは、日本の住宅には階層的な系列が見られること、そして、住宅平面も社会階層や

住様式、住意識とのかかわりの中で決定されているので住空間のタイプにもいくつかの型があるという仮説が述べられている。また、それらの系列は、それぞれの当面の改善方向をもっているが、単に並列的に存在するのではなく相互に影響を及ぼし合っているという指摘がある。当時、標準設計を行っていた住宅の規模よりは広く、平面計画理論としては空間の機能がつかみにくく論理的に未解決であった住戸規模80㎡以下の小住宅について同一階層内においても種々の住宅平面型が存在することを典型によって述べている。

これらによって示された見解のうち、注目されるのは次の3点である。

- ① 住宅平面の改善の方向が第一の平面型に集約されるのではなくいくつかの異なった居住者の階層により目指している改善方向がちがっていること。
- ② 同一階層内においても、住意識や生活様式がちがってくるために、同一の住宅平面タイプを志向するとは限らない。
- ③ 住宅平面に対して、居住者の住意識・住様式・社会階層などを対置して示すことにより、また、意識的に住宅を選択する住意識面を強調することにより、客体としての住宅平面構成がそれを選択・評価する主体としての居住者という分離がなされてきたこと。

このような問題の提起に対して、注目される住宅平面構成の手法が鈴木成文氏により提案された(住宅1971年5月)。それは、住戸規模と住戸のプロポーショナルを固定しておいて、その中の居室構成を居住者の独自の個性に対応して間仕切ることによって行なっていくという「個性順応型」住宅というシステムである。間仕切りは家族の成長や生活様式の変化に対応して変更することが可能になっているものである。新しく生まれてきている住生活の内容をどのようにとらえていくか、また、住戸内を間仕切っていく上で、あらかじめどのようにユーティリティコアなどを設けておくことが対応性が高いかといったことが検討されているとともに今後の追究課題とされている。この提案の中では、間仕切りの仕方については居住者自身が決定するという供給方法が考えられているが、居住者が独力で計画できる能力があるのか疑問が残されており、何らかのガ



イドブック的なシステムが必要と考えられる。

### (3) 居住者の住生活に対応した住宅の評価研究

居住者の住意識の中に、自ら住宅を保障される権利をもつと考えている「けんり」意識が生まれつつあるという広原盛明氏の見解は(「居住環境計画における居住者要求の発展過程に関する研究」1973年9月)、住宅の内容についても自らの住生活を吟味し、適合する平面を自ら選択していくという能力を居住者が備え始めてきていることの指摘と考えられる。このような住宅平面を評価選択する主体を手助けする方策を確立し、計画プロセスに居住者の意図をとり入れていくことが望まれる。

1973年から5年間にわたって建設省総合技術開発プロジェクトの一環として「住宅性能総合評価システムの開発」が行なわれたが、この中に「平面型の機能性に関する評価法の開発」のための委員会(委員長鈴木成文)が設けられた。これは平面計画を評価するための判断基準を作ることとを目的としており、次のような2つの側面からの意義をもっていた。

- ① 住宅の需要者に対し、住宅選定の際の手引を与えること。住宅が多様化し素人に選択が困難になってきたこと、複雑化した要求条件を整理する必要性が生じてきたことに応ずること。
- ② 生産者側の指導を、工業化住宅性能認定制度などを通じて企てるのに利用する。直接、生産者に、現状の住宅の不完全な側面を指摘し、改善を指導するわけで、速効的な意義があり、間接的には一般住宅の水準向上にとっても有効である。

この委員会の中では、現在の住宅・住生活のあり方を調査すること、および住宅平面と住要求との関係を明らかにするために、3種類の基礎的な調査研究が行なわれた。「独立個人住宅の平面型の類型化」、「平面型の機能と居住者要求の対応」、「住み方シミュレーションによる平面評価」である。

「独立個人住宅の平面型の類型化」(服部岑生他)は、全国数地区で最近建設された独立住宅を調査し、標準的な住宅平面と居住者の双方を類型化している。しかし、住宅平面類型と居住者類型の両者の対応関係とその決定理由に

ついては検討されていない。

「平面型の機能と居住者要求の対応」(延藤安弘他)は、居住者の価値意識・住要求を介在させて、住生活様式に対応した住宅平面を選択・評価できるシステムの開発をめざして、居住者の生活内容の類型化と住宅平面が住要求を満足している尺度を生活型別に設定している。そして、居住者による住宅平面の評価手法を構成していくことを提案している。

「住み方シミュレーションによる評価」(杉山茂一他)は、標準的な住み方を想定しておき、それらに住宅平面がどの程度標準的生活に耐え得るかによってモデル的に評価したものである。設定した生活があくまで、公室状態と就寝状況という基本的な指標による標準的なものととどまるために、居住者の独自の住生活を満足させる住宅平面の評価ができないという限界をもっている。

また、評価問題を扱ったり評価にかかわりをもったものとして、吉田倬郎氏(「建築評価の研究」1976年)、本間博文氏(「大都市居住者の住要求の構造に関する研究」1977年)の研究がある。

吉田氏は、建築を対象としてとりあげ、それを評価する仕組みや評価を構成する要素についての検討を加えている。基礎的な論考が主で、対象とした建築について評価を適用するのには充分成果は得られていないが、評価主体と評価対象としての建築を分離・対立させ相互の関係を明らかにした点が重要である。

本間氏は、そもそも居住性を決定している要因は何なのか、また、それら要因間の構造を明らかにすることを通じて、よりよい居住性を得るためにはどの要因をどうすればよいのかという操作性を得ようとしている。広範な居住性要素を解析したものであり、評価を行なうための枠組みの設定に示唆を与えるものである。

以上の検討を要約すれば次のようである。

既往の住宅計画理論は主に、公的集合住宅の枠の中で形成・展開されてきたものであり、それらは居住者・住宅平面を標準化することにより合理的な理論となっていた。しかし、今日は居住者の生活内容の向上、住宅規模の拡大、材料・工法の可能性の増加等の条件の変化によって、住宅平面を少数のタイプに限定して標準化することでは、現実

の住宅需要の一部にしか対応できなくなっている。

また、平面計画のみをとりだして考えることはできず、立地、材料・工法、費用などのかかわりがより深くなっており、相互の関係を考えた選択を行なう際の評価が問われるようになってきている。

したがって、現在必要なことは、住生活の発展する方向、住宅平面の構成においてみられる新たな方向性、材料や工法における適用の仕方などをそれぞれいくつかのタイプに分類してとらえることであり、それらを現実の状況の中で相互の対応関係を最適な状態に設定されているのか評価する方法である。本論文はこの段階において居住者の独自の・個性的な住生活に対応した平面構成のあり方を評価するシステムを扱おうとするものである。

住宅を供給・居住していく過程には種々の異った主体が参加している。それらは個別の過程において独自の価値観に基づいた目標を設け、それが達せられたか否かを評価するが、全ての過程にわたって共通しており、最終的な目標として実現されるものは居住者が住むということである。したがって、住宅を計画する最終的な目的であり、居住する主体であり、また評価する能力を形成してきている居住者の視点を中心とした評価を扱うことがとりわけ重要である。本論文においても、居住者の視点に立った評価を追究している。

## 1. 2 本研究の特徴と論文の構成

本研究は、現在までの計画理論の成果のうえに立って、居住者の住宅平面に対する要求が高度化し、個別的・独自のようになってきている現状の分析と、そのような中で居住者各々の住生活に対応した住宅平面を評価・選択する方法のあり方について論じたものである。

研究を進めるにあたって特に留意した点は、次の5点である。

- ① 居住者が自らの住環境を自主的に制御していくことが重要であるという観点にたち、居住者の主観的に行なわれた評価とどの程度合致したものであるか、居住者による評価の有効な範囲と限界とを検討したこと。
- ② 居住性を決定する要因を総括的に扱うことを通じて、基本的に確保されなければならない要素と、居住者ごと

に個別に検討されなければならないものに区別したように、数量化理論の手法により実験的に解析することにより、居住性の決定構造の一端を明らかにしたこと。

- ③ 各住宅形式ごとに、その居住性を決定づける平面構成要素に注目し、住み方調査と居住者の意識調査を通じて、現在までに計画されてきた代表的な住宅平面タイプの蓄積を丹念に検討・評価していること。
- ④ 住宅の平面計画という場合、住戸内部に限られることが多かったが、外部環境とのかかわりを無視しては内部の計画も成立しないという見地に立ち、内部と外部を連続的にとらえてゆく試みを行なっていること。
- ⑤ 調査結果によって得られた成果を総合化し、今後供給することが望まれる住宅平面の構成を具体的に提示したり、居住者の住生活に対応した平面型を評価・選択するシステムを仮説的にも設定して提示したように、調査結果と提案とを結合させ実践的な研究としたこと。

本論文は10章により構成されている。

第1章は序論であり、今日の住宅計画のおかれている状況と既存研究の系譜を再検討することにより本研究課題が設定される意義と目的について述べている。

第2章は、平面計画の適合性を判断する「評価」という概念についての検討を行なう本論文の基礎的な部分である。

第3章では、住宅の居住性構造についての検討を行ない、各住宅形式による居住性を決定づける重要な居住性要素を明らかにし、第4章から第9章までの評価の対象とした各住宅形式と、それぞれにおいて検討されなければならない主要な評価項目との位置づけを行なった。その結果をまとめると図1.4のようである。図1.4は、縦軸を戸建住宅、横軸を集合住宅の住宅階層にとり、各住宅形式とそれぞれの平面構成上問題となる主要な評価項目、本論文で扱っている部分との対応関係を示したものである。この場合、住宅階層の軸は、規模の大小、居住者の生活に対応した平面計画の自由度、平面の評価に対する居住者の参加度合と一致すると考えられる。

対象をすべて持家住宅に限っているのは、今後の生活タイプに対応した平面計画の原則を考える上で、比較的規模が大きく平面構成にもバリエーションがみられることが適

切であると考えたからである。

第4章では、民間持家住宅のうち典型的な注文在来住宅、プレハブ住宅、建売住宅、マンションをとりあげ、主要評価項目ごとの物的水準の条件設定を行なっている。また、居住者の間取りに対する認識の程度についても検討を加えている。

第5章では、注文性の高い戸建住宅をとりあげ、住生活のタイプに対応した住宅平面を評価・選択するシステムについての考察と提案を行なう。

第6章では、戸建住宅の敷地条件と住戸平面との関係について検討する。

第7章では、戸建住宅と集合住宅との中間的な位置づけをもつ低層集合住宅を対象とし、住戸平面の評価を行なうとともに、第6章で扱ったうちの敷地規模が狭い戸建住宅を集合化することにより改善される点と、その場合の留意

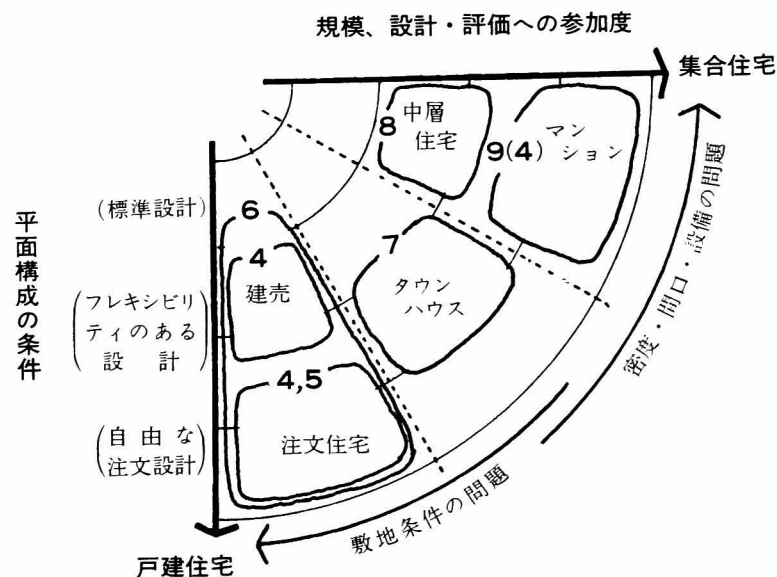
点とを考察する。

第8章では、居住者の独自の住生活に対応する平面構成がようやく可能になった規模の中層集合住宅について、住生活の変化に高い対応性をもった平面構成とバルコニーの計画に関して評価した。

第9章では、平面構成の自由度をもつ中高層集合住宅について、住戸密度に応じた平面構成の適切なあり方を評価し、供給時の居室分割の程度についても検討している。

第10章は結論であり、各章の分析結果をもとに、居住性の評価を扱う上での留意点を整理するとともに、居住者がいくつかの住宅平面の中から自己の住生活様式に最も適合した平面を評価・選択できるような方法についての提案を行ない本論文のまとめとしている。

なお、本論文で採用した調査研究の概要をまとめると表1.3のようになる。



\*) 図中の番号は、本論文で扱っている章を示す。  
第3章はこれらの位置づけを行っている。

図1.4 本論文の構成

表 1.3 本論文でとりあげた調査研究の概要

調査プロジェクト名	本論の章 との対応	調査時期	調査実施主体		調査対象		調査方法	標本数	回収数 (回収率)
			組織名	委員長	地域	住宅型			
民間住宅建設合理化推進に関する調査研究	3.2 第4章	1974年11月	大阪府建築部建築指導課, 日本建築総合試験所・民間住宅実態調査委員会	巽 和夫	大阪府下	注文在来住宅 プレハブ住宅 建売住宅 マンション	留置自記法アンケート 住み方採取	戸 1806	県 1717 (95.1%)
住宅平面の機能性評価に関する研究	3.3 第5章	1978年1月	建設省建築研究所・住宅平面型の機能性評価委員会	鈴木 成文	千里地区 茨木市	プレハブ住宅 注文在来住宅	留置自記法アンケート 住み方採取	143 28	127 (88.8%) 25 (89.3%)
宅地開発地区内の住みよきに関する調査研究	3.4 第6章	1975年11月 1979年9月	京都大学・巽研究室	巽 和夫	金剛団地 鈴蘭台団地	一戸建住宅	留置自記法アンケート 敷地の使い方採取	231	209 (90.5%)
平城ニュータウンの住宅需給とコミュニティ形成に関する調査研究	3.5 第7章	1977年11月	日本建築学会・近畿支部特別委員会	巽 和夫	関 東 関 西	タウンハウス	留置自記法アンケート 敷地の使い方採取 ヒヤリング	194	177 (91.2%)
集合住宅の平面計画評価 (住宅計画策定に関する調査研究)	第8章	1978年12月	大阪府住宅供給公社・公社住宅計画策定委員会	延藤 安弘	泉北地区 千里地区	公社分譲中層住宅	留置自記法アンケート 住み方採取	282	272 (96.5%)
民間中高層住宅の住宅計画に関する調査研究Ⅱ	3.6 第9章	1976年2月	京都大学・巽研究室	巽 和夫	関 東 関 西	マンション	留置自記法アンケート	1420	1307 (92.0%)

### 評価に関する概念と評価構造の仮説

#### 2.1 はじめに

住宅の平面構成のタイプを数多く計画・供給できる可能性は増加しているが、その中で、意味のあるものとそうでないものとを区別する評価は重要になってきている。

家族数等に対して住宅の規模が足りない、部屋数が足りないといったように、基本的な条件に対する絶対的な評価、あるいは、各家族個別の独自な生活様式から生まれてくる要求に対して最も適切な平面構成はどのようなものであるのかを選択するための相対的な評価といったように、評価の中にもいくつかの種類のもが存在する。ここで問題として設定しているのは、前者の基本的条件が満足された後における後者の評価の場合である。

さらに、評価というテーマを検討する角度によって、どのような住宅平面を良いものとして評価すべきかという主体的な実践の指針を得るために行なう客観的な演算やシミュレーションによる評価から、居住者というものはどのような住宅平面を良いものとして評価しているのかという主体者側の視点からとらえた主観的な評価まである。本研究の視点としては、後者の主体による評価をとりあげ、それがどのようにして、どのような根拠によって行なわれるのかというシステムを客観的に検討することにより、今後の計画をする上であらかじめ設定しておくべき指針を得ようとするものである。

このように本研究は、住宅平面計画を評価するという視点からとりあげ、いくつかの角度から、現実に住まわれている住宅平面の客観的な住み方とそこに住んでいる居住者の意見として出てくる主観的な評価とを対応させて検討するこ

とを通じて、住宅平面の評価の行ない方について、さらには現在の住宅平面構成を評価することを通じて、今後の平面計画のあり方を考察することを目的とする。先にも述べたように評価の仕方にもいくつかのものがあることがみられた。ここでは、具体的な住宅平面をとりあげて分析を加える前に、評価という概念と評価にかかわる諸問題についての一般的な検討を行って、後の分析を行っていく上での観点と方法とをあらかじめ準備しておきたい。

とりあげる課題は、①評価という概念の定義について、②評価に関連して評価を構成している諸概念の検討、③評価を構成する要素がどのように関連することにより評価が行なわれるのか、その構造とプロセスについて、さらに、④評価を構成する要素の吟味と、また、要素が異なることにより生じてくる評価の諸類型と問題点についての考察を加える。

#### 2.2 評価の概念

われわれは、市場に現われる数多くの住宅の中から、それぞれの限定された資金の下で自分たちの住生活に対応した住宅を選定して住んでいる。選択するに際しては、複数の住宅をいくつかの条件項目の指標について比較し、評価を下すことによって最も適切なものを選んでいくわけである。また、ある住宅にしても一般的な物事にしても、作成した後の時点で、作る前に考えていた機能をどれだけ満足できるものが出来たのかを検討してみるのも評価である。これらのように、事物なり規則なりを評価することは、日常しばしば行なっていることである。しかし、評価の行なわれる場面の多さに対応して種類が多いことや、評価行

為にかかわる要素が、評価する対象、評価する人間、評価の仕方などについて様々なものがあるために評価というものの内容は複雑になっている。ここでは、評価とはどのようなものなのか、概念の検討を行なっておく。

評価についての定義が、一般的にはどのようになされているのかを、まず辞典によってひろってみると、

- ① 品物の価格を定めること。また評定した価格。
- ② 善悪・美醜などの価値を判じ定めること。（広辞苑）  
あるいは、  
① 品物に相応したる値段をつくること。
- ② 品質の美醜・良否を論定すること。（新訂大言海）

といった定義がみられる。これらに共通していることは、いずれもある事物の持っている価値を明らかにする行為であること、そして、それぞれの①では量的な結果の表わし方をしていること、また、それぞれの②の叙述では質的な価値をとりあげていることで、こうした行為が対象とするのは、量的なものでも質的なものでもあり得るということである。<sup>\*1</sup>

これらの定義に含まれており、評価という概念を定めるのに重要な役割を果たす価値とはどのようなものであるかが問題になってくる。

見田宗介によると、価値とは、「主体の欲求をみたす客体の性能」と定義されている。<sup>\*2</sup> また、付加的性質として、①その一般的な機能は、意識的行為における選択の基準となることである。②それは元来、人びとの選択的行為から推論された構成概念である。と規定されている。

本研究では、評価の基礎概念となる価値についてはこの見田氏の定義づけを採用していきたい。

さらに上述の価値の定義に関して展開されているコメントをとりあげて検討することを通じて、最終的な評価の概念についての定義づけを行なってみる。見田氏によると価値の定義における用語の説明として次の4項目があげられて

いる。

- ① ここで「主体」とは、個人、または社会集団である。
- ② ここで「欲求」とは、もっとも広い意味であって、道具的・芸術的・社会的欲求をふくむあらゆる分野において、あるものを「のぞましい」とする傾向のすべてである。
- ③ ここで「みたす」とは、直接に欲求の対象である場合（目的価値、ないし直接的価値、ないし本源的価値）のみならず、欲求をみたす手段ないし条件として間接的に「のぞまれる」場合（手段価値、ないし間接的価値、ないし道具的価値）をふくむ。
- ④ ここで「客体」とは、価値判断の対象となりうる一切のものであって、実在的・非実在的な物体・状態・事件・行為・人間・社会集団・衝動・観念・思想体系などでありうる。

次に、この概念に補足的に付されている説明を検討することを通じて、この定義づけの独自性を明らかにし、価値現象を成立させる周辺状況の様子を含めてより明らかにするとともに、価値から評価への関連性をとらえることにより評価概念の定義を行なってゆきたい。各項目は、見田氏の見解を基礎に解釈し直したものである。

- ⑤ この定義は、価値の現実的な基盤を「人びとの欲求」、と関係づけ生成される根拠を明らかにすることにより、何らかの超経験的なもの「神の心のうちに永遠の理想として存在するもの」、「絶対的な……何ものにも依存することのない確実なもの」などという超越的なものから出てくるのではないということを示す。
- ⑥ それとは逆に、価値を人間の意識とは独立に、「対象に内在するもの」とする価値の定義もとらず、あくまで、物体の属性が人間の欲求による働きかけを受けることに対応して、表面化したものとする。
- ⑦ 価値が、客体の側にあることを明示する。さらに、客

\*1) 英語には、評価に対応して、“evaluation”と“assessment”という語がある。前者は目的に対して物事を測り判定するという意味をもち、後者はすでに設定されている計測基準を適用して、物事を測り判定する意味をもつという差異がある。本論文で扱っている評価は前者にあたる。

\*2) 見田宗介「価値意識の理論」弘文堂1966年8月

体側の価値に対応して、これに働きかけ、客体に価値という属性の存在を明らかにする主体側の要因を「価値意識」として価値そのものから概念上区別する。

- ⑧ 客体そのもの（実体）でなく、<sup>\*</sup> 客体の性能（属性・特性・能力・力、あるいはそれらの「程度」）とすることによって、価値を「のぞましきもの」、「のぞまれたもの」などの性質とする一連の定義に反対する。価値とはむしろ、「のぞましき」である。事物は価値「である」のではなく、価値「がある」のであると考えられるべきである。もし価値が（質的に多種多様な）客体それ自体ならば、価値相互を比較したり測定したりすることは不可能であろう。もし比較・測定が不可能ならば、価値はその本来の機能である「行為選択の基準」としての役割を果しえない（われわれは、机や人間それ自体を測定したり比較することはできない。机や人間の高さなり重さなりの属性を測定し比較しうるのみである）。

価値それ自体は、なんら実体的な概念ではない。といって価値は、何らかの「超自然的」、「神秘的」なものでもない。それはちょうど「高さ」のようなものである。高いもの、あれこれの高さをもつものは実在するが、「高さ」それ自体は実在しない。といって「高さ」は、何らかの「超自然的」、「神秘的」な観念でもない。「高さ」が対象の属性であるように、価値もまた対象の属性である。ただし、価値が「高さ」、「明るさ」、「かたさ」などと根本的に異なる点は、「高さ」などが人びとの意識から独立した客観的属性であるのにたいし、価値は、本来人びとの欲求に由来する主観的属性である。「高さ」が認識によって反映されるのにたいし、「価値」は人間の評価によって付与される（ただし、必ずしも個々の行為における個々の主体によってではなく、多くの場合、価値判断の主体としての社会集団によって、「歴史的」に付与されている）。

なお、「のぞましきもの」なり「のぞまれたもの」なりは、「価値体」ないし「価値客体」として、価値から概念上区別されるべきである。それらは主体の欲求が総合化され、ある具体的な像に結晶したか、あるいは仮の

目的として現存する客体の中に対象が見出された場合である。

- ⑨ 価値や評価を、後に述べる意識的選択行為にいたる契機となるものとして関係づけることによって、単なる衝動的な動因、単なるカセクシスとは区別する。それは時間的・社会的展望の中で、その選択のおよぼす（未来への、また、他人への）諸結果に対する、多少とも意識的な反省を前提とする。

以上のような評価の辞典における定義でその一部をなす価値という概念に対する考案を通じて、評価とは、「主体の欲求をみたす客体の価値を判定定めること」と定義する。すなわち、コメントの⑧に述べているように、評価とは客体の価値を明らかにする、それが欲求を満足する程度を測定する行為である。この評価の定義中に使用している語句は、見田氏の定義①～④と同一とする。評価の対象とするものに物的なものと質的なものがあることは辞典による定義から抽出されたが、これも④に含まれている。

価値と評価とははっきりと区別されなければならないのは次の点である。

価値でありうるのは、外的世界の現象（対象、物、材料、事件、行為等々）ならびに思考の事実（観念、形象、科学的構想等々）である。すなわち、価値とは、われわれが評価するものであるところの評価の対象に属するものである。だが、評価は、このような対象に対するわれわれの評価の関係（態度）の結果であるところの、知的な行為である。対象（あるいはその性質）を有用、快適、良い、美しい等々として知る時、評価を行なっているのである。したがって、評価は評価される対象の諸性質に依存している。

また、評価は、行為であるために、肯定的な側面にも否定的な側面にも結果を出す。価値については、肯定的な側面をしか考えられないことも留意しなければならない点である。すなわち、価値とは、人々が色々な客体がかれの欲求、願望、利害、あるいは目的を充足させうる能力があるとみているもののことであり、これの否定的な概念である人々の欲求を満たさない能力をとりあげることはおよそ意味のないことだからである。それゆえ、物や現象は肯

\* ) 「性能」と「性質」は異った概念である。前者は「性質」の能力の程度であり、計測された量として提

示されるが、後者は量的側面をもたない質的な把握にとどまる。



定的に判断されるか、されないかそのどちらかでしかない。したがって、価値と非価値という概念を用いるのが適切であろう。しかし、評価については、主体の欲求を充足する能力を判断する行為であるために、その結果は、価値とは異って肯定的（価値）にも否定的（非価値）にもなり得るわけである。

以上で、評価および価値の概念の検討を行なった。評価は、行為の一過程であるという側面については次節以下で検討する。

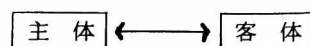
## 2 3 評価に関連する諸概念の設定

ここでは、評価という行為を構成する要素と、評価がなされる周囲の状況についての諸概念の設定を行なう。

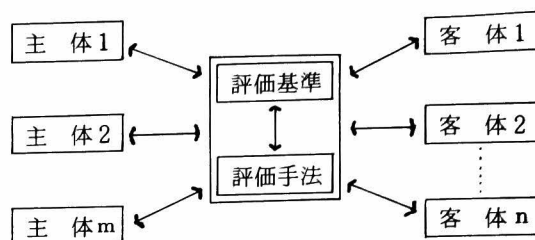
ある主体がある客体のもっている価値を判断するという状況において、その主体が「評価主体」、その客体が「評価客体」、その判断が「評価」である。

個々の評価主体は多くの評価客体について、様々な評価を下す。また逆に、個々の評価客体は多くの評価主体によって、様々な評価を下される。また、個々の主体による、多くの外界の客体に対する生活経験を通じて行なわれる明示的もしくは黙示的な評価の総体によって、その主体の「評価意識」が構成される。また逆に、個々の客体が、多くの主体によって下される明示的もしくは黙示的な評価の総体によって、その客体の「社会的評価」が構成される。そして、個々の評価において、評価主体が考慮に入れる諸要因の総体が「評価空間」を構成する。

評価空間における最も重要な要因は、評価の「基準」および「準拠」である。この両者は、概念上区別されなければならない。評価基準は、個々の具体的状況における評価の底にある一般的な尺度、座標、ないしモノサシである。評価の準拠とは、評価を「信託された評価主体」である。現実の人間は多くの場合、事物をいちいち、自らの評価基準にてらして評価するのではなく、他の評価主体による既成の評価を信託して、そのまま受け入れる。このようにして、評価を信託された評価主体——他の個人もしくは集団、ないしそれらの思想体系・著作・伝統・世論・イデオロギー



### ① 単純な評価



### ② 高度化した評価（評価基準・評価手法の発生）

図 2.1 評価を構成する要素

など——が評価の準拠である。

## 2 4 評価の構造

### 2.4.1 評価構造の要素とプロセス

評価は、どのような構造によって行なわれるのだろうか。評価をとりまく諸概念をとりあげ、人間の意識内における評価の形成過程、外面に行動として表出してくる評価の形成過程について、仮説的に評価の構成要素と相互の関連性について考えてみたい。

評価の構造をとらえるのには評価がいくつかの要因が複雑に関係した結果育成されたものであり、また、評価は行為における一過程であるという性質から2つの観点がある。

第1は、評価にかかわる要素に注目したものである。評価の最も単純な構成は、基本的に定義として述べているように評価主体と評価客体という2要素の関係によって成り立つものである。そして、さらに評価が高度で複雑なものになってくると、評価を合理的に行なうための手法、あるいは他の主体に対しても普遍的に通用するような基準といった要素も、主体の判断を誤りのないものにし、援助するものとして加わってくるようになる（図 2.1<sup>\*</sup>）。

このような評価を成立させている要素とそれらがどのよ

\* ) このような評価を構成する要素と相互の関連について、

ては、吉田倬郎「建築評価の研究」1976に述べ

られている。





を示すような(2)文化的要因がある。文化的な要因としては、上のような社会的な条件の下で生まれている言語や科学・芸術・宗教的な文化、あるいは習慣・規範といったものがある。これらによっても評価主体の意識は影響を受け、文化的要因は主体の中へ内在化されてゆく(4)。逆に評価主体の意向と合致せず内在化しない文化的要因は、主体に対立した古い慣習や制裁として外部から主体の評価行為を規制するものとして作用する(6)。

評価主体を決定づけている属性としては、年齢や性別といった基本的なことや身体的な特色があげられる。また、これらを基盤として、先に述べたように主体をとりかこむ文化的・社会的要因からの影響によって主体の中に形成されてゆくパーソナリティによって主体の意識は異なってくる。自覚的で主体的な評価を行なう際には、この主体の評価意識が関与する割合が最も高くなり、主体のパーソナリティの相異に依存して、同一の客体・周囲の状況であっても、評価の結果は大きく異ってくる(7)。だが、主体に対する周囲の状況がすでに決まっていたり、外部の圧力が強い場合には、社会的要因によるもの(5)や文化的要因によって評価結果が決定してくる(6)割合が増加するわけである。評価を行なう場面における主体と周囲の状況とのかかわりの中で、評価を規定する度合のバランスは決定されるものである。

評価の客体側についてみると、客体それ自身のもつ客観的・外部的にとらえうる属性という要因がある。

#### 2.4.3 主体における評価の形成過程

ここでは、前にみたような評価を構成する諸要因とそれらの規定関係の下で、どのような経過を経ることにより評価が行なわれていくのかを検討してみる。すなわち、評価の主体が、生物的な欲求を基礎にしながら社会的あるいは文化的要因からの刺激を受けることにより、しだいに具体的に変換して要求に高め、これを彼のおかれている諸条件の下での利害(関心)によってどのように目的として自覚的に具体化していくのか、そして、いくつかの客体の中から目的に最も近いものを比較・計量の手段によって評価し選択するという実践に移っていく過程を扱う。

まず、評価の主体側に注目して、欲求として感じたもの

を目的に生成していく内面的な系、そして、それらがどのような行動として表面に表われてくるかについて考察してみる。

一般的に、社会の中で生活する人々は、まず生存する上で基本的な生物学的諸欲求を充足しなければならない。社会的生活とその中で生まれている文化的生活の諸条件は、そのうえさらに新しく発展した心理的・社会的・精神的な生活の各方面にむかう諸欲求を生みだしている。このような諸欲求の充足様式として、種々の社会的な行為が行なわれるのである。

利害に関する意識とは、ここを通じて諸欲求は選択されたより具体的な方向を持った要求として自覚される基盤のことである。主体の諸欲求は、それぞれのおかれている個別的な諸利害(関心)の関係の下で独自の目的として形成される。そして、人間はこの目的を充足させようとして外部世界の諸客体に自己の注意を向けることによって、それらの諸客体の諸性質・諸属性を認識し、またこれにもとづいて、それらの諸客体に対して自己の諸要求を諸利害(関心)のもとで充足させる(充足させうる)ものであると判断したり、あるいは充足させない(充足させえない)ものであると判断したりする。つまり、主体は客体の評価を行なうのである。この見地からすると、評価を要求をもとにする利害(関心)にもとづく選択として規定される。要求、利害(関心)に照応する客体に属するものを価値として規定することができる。上述のように、利害(関心)は要求の自覚と結びついている。だが、他方では利害(関心)は欲求の充足のための手段の選択と結びついている。この利害(関心)の意識は、一時的・一回限りの評価の際に形成され消滅するものではなく、個々の主体が生活していく過程において下す多くの対象に対する価値判断の総体である評価意識と評価体系とに蓄積されてゆく。

さらに、定在的な諸価値あるいは可能な諸価値の総和は、実現過程としての実践に移される。すなわち、目的とするものに対応する価値を含む客体が実在する場合には直接的な利用、また、目的とした価値は充足しないが最も近いものでその差が許容できる範囲内にある場合には、この客体の直接的利用あるいは改造という実践が行なわれる。このような見地から、実践的な加工と改造とを、潜在的な諸価

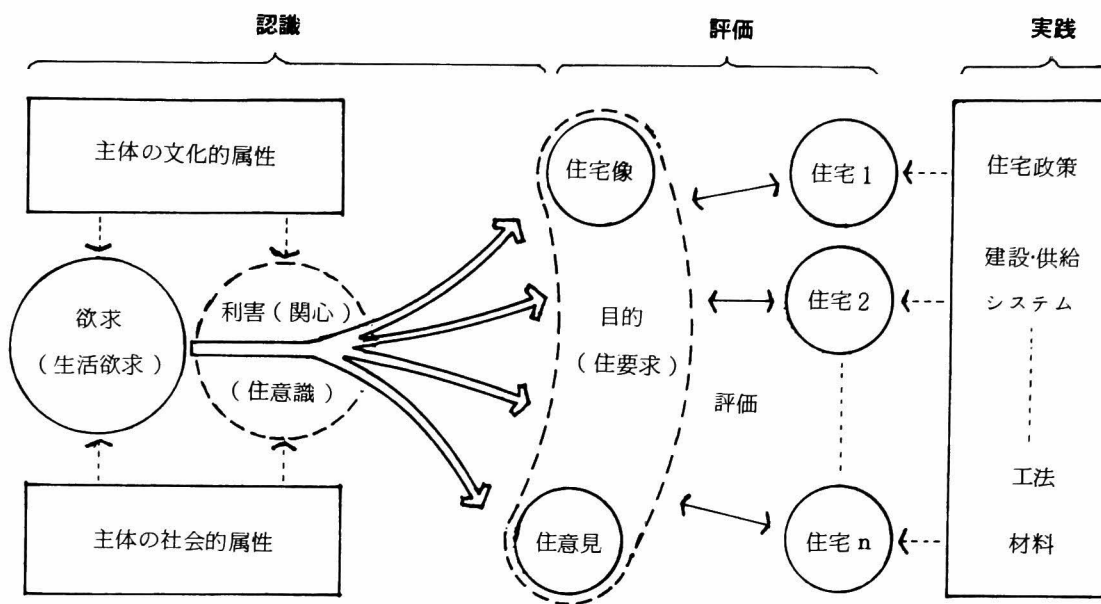


図2.3 評価の過程

値が場合によっては付加的な価値を加えることによって、加えた価値以上に現実的・直接的・定在的な諸価値に転化する過程と規定される。このことから諸目的の位置も明らかにされる。すなわち、目的は、諸欲求や諸利害（関心）によって規定されており、諸欲求や諸利害（関心）とは異って、人々によって創造される価値の観念的・思惟的な像としてあらわれる。主体は実践に先だって目的の像をたてるのである。しかし、目的は、実在的・定在的な価値ではなく、思考上の価値であるにすぎない。目的は、それが実現されれば目的であることをやめる。目的が外在する実体に具現され実践の一定のサイクルが終わると、すなわち、たてられた目的が達成されると、その成果にもとづいて欲求はより高度なものとなる。それに応じて新たな目的がすでに生じてきている。この新たな目的はまた、実践の新しいサイクルに先行する契機となる。

以上が、人間の生活においてみられる諸前提である。こ

の関係自体を全体としてとらえてみると、認識、評価、実践という過程の中に位置づけられて表面に出ている。これらの関係を示すと図2.3のような対応になる。主体の要求と客体の機能との適合関係は、主体の意見や実際の行動を把握し、それらの要因となっているものを推測することにより明らかにすることが可能である。

図2.3は、この図式を西山卯三氏の住居観の構造<sup>\*</sup>にならって、評価する客体を住宅として示したものである。図中の欲求という段階が、生活全体に対する欲求を示す段階にあたり、これが主体の社会における位置づけによって生じてくる利害（関心）の段階で、生活欲求をより具体的な形や方向をもったものにしたり、生活全般にかかわるものの中から住宅に関する住要求として定着するのを促したりする基盤となる住意識によって変換されて、具体的に客観的に把握することの可能な住宅像・住宅に対する意見という形で目的が表われてくる。次に、この目的と現実と供給さ

\* ) 西山卯三「住居論」勁章書房1968年375頁の図によっている。西山氏は「欲求」という概念を用いてはいないが、本論文では「欲求」と「要求」の差を認め、住居観において認められる原初的なもの

を生活欲求とした。また他の住居観の構造についての提示としては、扇田信「住居観の研究」1960年27頁がある。

れているあるいは供給される可能性のあるいくつかの住宅とを対応・比較することによって評価を行なっているわけである。この結果、複数の住宅の中から1つの対象となるものを選択し、実際に建てたり購入したりするわけである。

ここで価値意識と評価意識とのちがいについて考えている点を述べる。価値意識とは、主体の利害（関心）あるいは注意意識とほとんど同意的に用いるものであり、主体が欲求を彼にとっての望ましい側面に方向づけていくという志向性をもった意識であり、評価意識とは、評価の段階においてかかわってくる意識であり注意意識とは関連をもつものの分離しつつあるもので、主体にとって望ましい方向であれそうでない方向であれ、客体の性能としてもっている価値を見きわめようとする意識、そして、主体にとって有用なものを選び利用していくために客体の諸側面のうちどれを重視し、他は重要でないといった判断を行なう意識である。客体に対する選択を行なう要因となるのは、価値意識によって得られた目的によっている。したがって、価値意識は評価の客体にかかわってゆくが、評価意識は価値意識を一部に含んでいるものの評価の手法・基準に多くかかわってゆくものである。これらの価値意識・評価意識は主体の社会的存在としての属性によって大きく規定されている。

価値意識は、その主体をとりまく他の多くの主体による影響を受けて総体としてまとまりをもった価値体系へと結晶化される。価値体系は、道徳・宗教・哲学・文学・美術・音楽などというこれらの社会的な価値をある具体的な形に秩序化したものをとおしてはじめて表現される。住宅についての価値体系は、目的となる住宅によって表現される。価値体系がこれらの形あるものにどの程度表出されているのか、その程度を決めるのが評価である。個々の評価の仕方が定式化されたまとまりをもつようになり、評価基準や評価手法を含めた評価体系を形成している（図2.4）。

#### 2.4.4 評価の実現過程

先に欲求が目的となってゆく過程を検討した。次に、主体の内部における目的の構成に対応して外部の客体を評価し、実際に利用していく外部との過程について検討してみる。

そもそも人間の生活は、生命活動を前提として社会にお

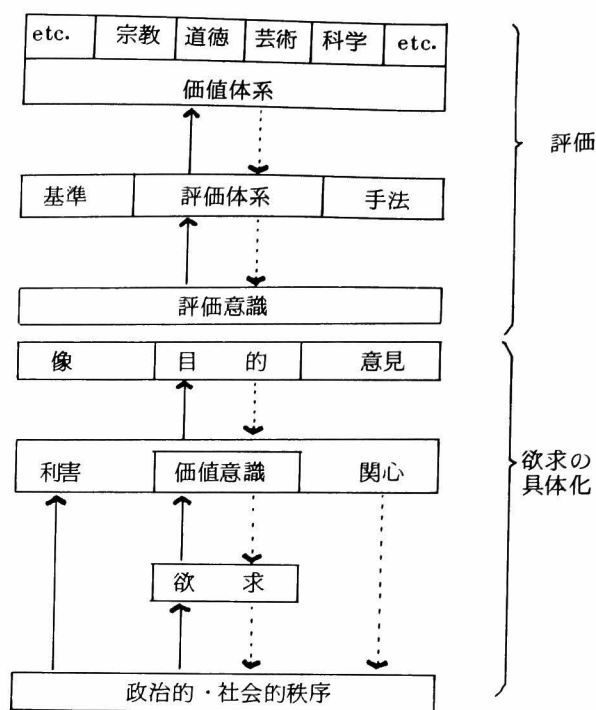
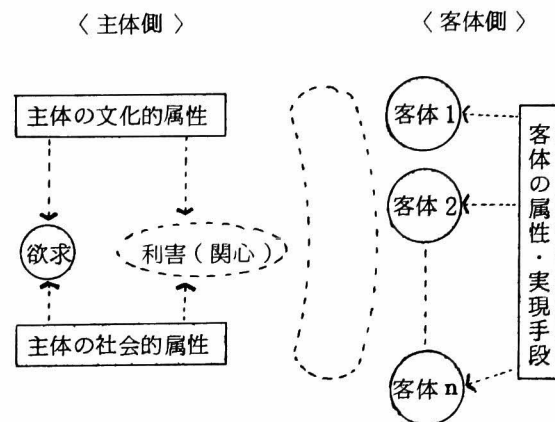


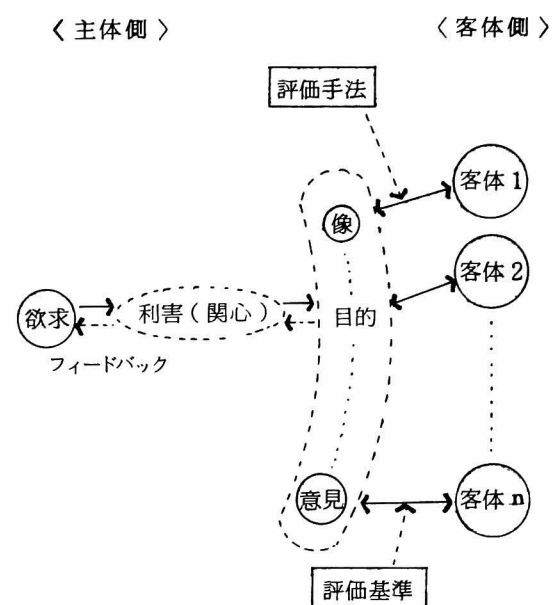
図 2.4 評価の過程における価値意識・体系と評価意識・体系

ける生活を取りまく諸条件の中で質的に変化し高度化されるものである。社会の発展が端的な段階においては、認識・評価・実践という行為は、すべてまだ分岐していない統一体をなしており、全体が実践として把握されていた。このうち認識過程が、まず相対的に自立性を獲得した。そして、さらに外界の客体の存在を知る認識と実際の生活行為となる実践との間に、いくつかの客体の中から実践の対象とするものを選択するための評価という段階が相対的に自立してきた。そして今日の状況の中では、この評価という段階の重要性が特に注目されている。しかしこのように分離、独立してきている場合でも、実践に対しての材料を提供することに、つまり、対象の諸性質について、また、それらの諸性質が人間にとって有用であるか、有害であるかについての情報を提供することに向けられているという意味で、認識と評価は実践に奉仕する諸契機とみなすことができる。また逆に、外界の世界に対して実践することが、より正確で詳細な認識と評価を可能とし、実践することにより始めてその認識とそのような選択を行なった評価の真

認識の段階：主体側において、諸属性に規定されて欲求、利害（関心）が主体により自覚される。また、評価をとりまく状況や対象となる客体が自覚される段階。



評価の段階：欲求は利害（関心）を通じて目的に転換される。この目的と客体とを相互に比較する評価を行なう。その結果は主体内の利害（関心）欲求にフィードバックされながら最適な客体を選択することにより終了する。評価にかかわる外在的なものとして、評価基準、評価手法がある。



実践の段階：目的は確定してきており、これを選択した客体に対して実現してゆく。その結果、欲求がどれくらい満足されたかが検討される。

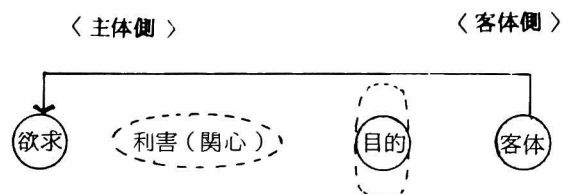


図 2.5 評価の過程と実践の過程

理性が明らかにされるという要因にもなっている。

認識、評価、実践という過程をたどると次のような構成として考えられる。

まず、認識という段階では、評価にいたる前の材料を調達するのである。主体側からみると、欲求あるいは有用の自覚があり、客体側についてはもろもろの実践に向かう可

能性のある対象が存在し、それぞれの諸性質・諸属性が明らかにされる。また、実践が行なわれる周囲の状況に対する把握も行なわれる。このような認識を行なう側面やどのような視点をもって行なうかは、過去の実践経験をともに主体が独自に決定しているわけであり、次の評価を行なう側面・視点も共通して設定されているわけである。

評価行為は、認識および実践の過程に浸透したかたちになっている。おそらく、このような認識と評価の関係のために、評価行為が長い間独自に占めるべき位置を見いだしてこなかったのであろう。物質的生産の生活の範囲内で論じている間は、評価の関係の独自な性格はまだたいして目にとまっていない。評価は、多かれ少なかれ直接に認識と実践の行為のうちに組み込まれているからである。しかし、社会的・政治的および精神的な生活といったより高度に発展した生活の領域に移るやいなや、評価の関係の役割と位置はただちに目立ったものとなる。評価段階の自立性が獲得されるわけである。同一の客観的な諸現象に関しての評価に不一致が生じるという事実は、評価の関係の相対的自立性を証明している。

評価の段階で個別性を獲得することに大きくはたらいっているのは、社会的な階級的、職業的、民族的、年齢的等々の条件によって生じてくる主体の利害（関心）であり、この利害（関心）の過程を経ることにより、欲求は方向性やイメージをもった目的に転換される。そして、この目的を対象となるいくつかの客体と照合することにより、個々の客体の持っている価値を判断し、相互に比較検討するのである。したがって、認識の段階に比べて、具体的な目的像がよりはっきりと確立していることにこの評価の段階の特徴がある。また、評価の内容においても種々のものがある。すなわち、認識の経験的段階においては、評価行為は主に無自覚的・情緒的な性格をもっており、主として満足と不満、快適あるいは不快という感情で表現されている。合理的段階になると、評価はすでに自覚的な性格をおびており、それは有用性、重要性、有意義性といった観点からの判断のうちに表現されている。

以上のような評価段階によって各実体のそれぞれの価値を比較することにより、最も適合するものを選択し、その対象を利用する実践の段階へと移行する。実践に移した結

果、初期の欲求が客体の機能によってどれくらい満足されたのかという事後の評価が行なわれる。そして、この時の実践によって満たされずに残された欲求が、再度、客体の改造という次の実践へと向かって同じサイクルを繰り返していくことになる。このような評価のサイクルを繰り返す過程で、次からの評価に対しても有用な部分が定式化してくる。それは評価の基準や手法として外在的に現われたり、主体内に評価意識として発生していく評価に関する体系である。

## 2 5 評価の諸類型

### 2.5.1 評価主体と評価の類型

次に、評価の類型についていくつかの角度からとりあげてみる。まず、主体が異なることによる評価のちがいにについて考えてみる。

主体としては、個人の場合も集団の場合もあり得るが、先に個人に限って検討する。個々人の下す評価が異なっていくことの要因としては、それぞれが属している社会的な要因が異なっていることがある。ひとつは、主体の社会的な立場がちがうと、価値意識が異ってきていることがある。すなわち、背景となる社会的・文化的要因によるところの欲求として形成されるものの内容と利害（関心）のあり方のちがいがある。さらにこのような欲求・利害（関心）によって形成される目的のちがいとして表われてくる。第2に、評価する場合に主体が考察する範囲、視野の広さのちがいである評価空間の異なりによる。主体が客観的な立場で、合理性、効率性の指標において評価している場合には、評価空間は一般的に広い。これに比べ、主観的な立場で、個人の独自の事柄について評価する場合には、自己の周囲に限られた狭い評価空間となることが多い。

次に、評価主体が集団の場合についてみる。集団である場合に問題になることは、集団を構成する個人という要素が同一階層であるのか否かである。同一階層の場合には、主体側の欲求や目的はおのずと比較的近いものになり、一致したものにまとめることが容易であり評価もし易いが、主体を構成する個人の階層が相互に異っている場合には、それぞれの求めている価値が異なり、これをまとめた目的とする段階にいたるまでのしくみが必要になる。

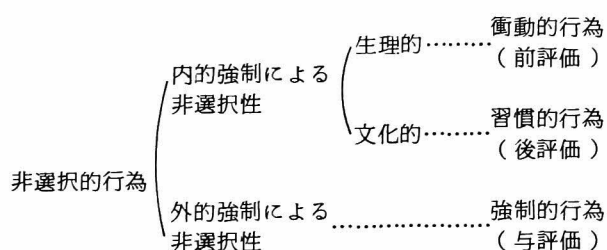
## 2.5.2 動機側面からみた評価の種類

評価を通じて実践にいたるまでの間には、欲求に対して、これがある利害（関心）の立場から認知し、さらにこの欲求を実現する方向に役立つ手段とのかかわりの中で、いくつかの客体を比較、計量し、そのうちの最も適切と思われる客体を選定するなどの決断を行なう評価という結果に結びついている。

このような評価を生成する過程に対して、主体がどの程度の深さでかかわっているかによっていくつかの種類が生まれてくる。すなわち、主体が先にあげたような評価の諸過程のうち、主体的にどこまでを評価空間として自覚しているかで、評価的行為のうちには、主体によってはっきり自覚されず、潜在的な評価にとどまるものもあるということである。

主体的・選択的な評価は、周囲の状況を認知する段階、独自の利害（関心）によって動機づける段階、そして対象を選択する段階を通過するものである。しかし場合によっては、対象を選択する段階が自動的・非選択的に行なわれるものもある。それは、①感性的な衝動、情動が強いため、対象の選択の余地がなく行動に移っていくもので「前評価」と言えるもの。②行動選択パターンが自動化し、習慣化している場合で、自覚的に評価しなくても結果がわかるという「後評価」と言える。③他の外的な命令・圧力に服従せざるを得ない場合で、強制されるものを「与評価」とする。以上の分類を系統的に示すと次のようになる。

選択的行為……………意識的、主体的な価値判断にみちびかれた行為（主体的評価）



## 2.5.3 プロセスによる評価の種類

主体の生活のプロセスにおける時間的なちがいで、評価にはいろいろの種類がみられる。それは、実践の過

程において、時間的に先を見通す広がり、問題としてとりあげる評価の視点が異っているために、以下に述べるようないくつかの評価が必要になっているのである。

目標を設定したり、計画をたてたりする段階での評価は、「事前評価」といわれる。今までの欲求レベルを超えて満足できるような成果の向上を期待したり、計画決定を合理的に行なうための評価である。また、実践的な行為が実施されている途上の評価は「中間評価」といわれる。この段階での評価の意義は、途中で目的を変更できることや、目的が達成できないことが明らかになった場合には必要な手を打つことを可能にしていることである。ある客体を選択し利用するなどの実践を行なった直後の評価は「直後評価」あるいは「事後評価」といわれ、目的と比較しての成果を定量的に把握するとともに、予想していなかった成果についても把握できる。このような一応の目標達成後、かなり長期間にわたってその成果を評価し続けるとき、これを「追跡評価」という。波及効果やしだいに顕在化してくる成果について評価することが可能である。

## 2.6 目的と手段の体系

欲求、利害（関心）は、手段という体系と強いかわりをもっていることは前に述べた。目的と手段のかかわり方について若干の検討と留意点を述べる。

目的は多くの場合、より長期的、より一般的な観点からみれば手段にすぎないものである。また逆に、手段は常に個々の行為の観点から短期的にみれば、是非とも達成しなければならないという目的である。

したがって、ある目的の価値は、それを実現するための手段に転化され、その手段がまた主体にとっては実現する目的としてとらえられ、その目的はまたそれを実現する手段に転化されるというように、しだいにより具体的な手段としてブレイクダウンしていくことが可能である。

自立的な価値と、他の何らかの客体との関係においてはじめて価値の属性を取得する対象とがある。より多くの目的に使用できる手段、すなわち、ある目的の価値をより多く分担している手段は、主体にとってより一層自己目的化しやすい。



## 2.7 評価基準

### 2.7.1 評価基準の確立

評価にかかわる外的な体系として、評価基準がある。評価の初期的段階では、評価基準は体系だったものではなく、評価時点だけに適用できるその状況に応じただけの一時的なものとして確立していた。このような状態から、体系的な評価基準が必要となるあるいは生まれてくる要因として次のようなことがあげられる。

- ① 評価主体の立場が複雑化したこと。その結果、価値観が多様になり、共通に適用可能な尺度が必要になってきた。
- ② 評価客体の構成や評価をとりまく状況が複雑化したこと。このため、個々の主体が独自の能力だけでは評価しきれない領域が多くなり、外部からの援助が必要になってきている。
- ③ 技術上の客観的な法則性の蓄積が行われてきていること。

以上のような必要性と並行して、同様な評価を多くの場面对して繰り返している結果、他の場合に対しても適用可能な評価の仕方と客体のもつべき価値の水準として社会的に通用する評価基準が確立してくる。

### 2.7.2 評価基準と規範意識

評価基準としては、法律によって強制される基準や公的機関によって推奨される基準といったように社会的な要因により決定されている評価基準、規範として通用しそれに従うことが好ましい文化的な要因により決定されている評価基準がある。法律や推奨基準は物理的・化学的に社会の中で決定することが可能であるが、規範については単に客観的な条件のみによって決定されず、主観的な意識とのかかわりの中で形成されるものなので以下に規範意識をとりあげて検討してみる。

まず、価値意識は、欲求と規範意識から成りたっている。欲求は、生活上の不足を意識し充足しようとする傾向である。主体にとって規範は外部から与えられる基準であり、規範に対する意識のうちある部分は欲求とも内容的に対応し合致するが、ある部分是对立し欲求を規制するものである。

る。

規範意識は次の4つの部分によって構成される。

- ① 主体をとりまく状況に対する意識。
- ② 物理的あるいは社会的な構造としてどうなっているかという客観的な原理に対する意識。
- ③ 社会的・文化的な環境の中で歴史的に形成されてきている一般常識としての慣例に対する意識。
- ④ 外部から与えられた規範であったもののうち、欲求に合致したものが欲求の一部としてとり入れられた意識。

社会において広範に評価基準としての有効さをもつために、規範は、それぞれの社会においてその内容が欲求と一致するために、その規範を重視し、監視し、普及する担い手となる集団をもつ。すなわち、存続しているすべての規範は、個人のレベルにおいてみると具体的な生活において一貫した意味を持たせようとする欲求によって支持されていなければならない。しかし、規範が欲求と合致する度合により主体において内面化されている程度には次のようないくつかのタイプがある。

- ① その規範自体は認めないが、他にも欲求を充足させてゆく単なる手段として、社会的に適応していく必要上尊重されるにすぎないもの。
- ② 外部から与えられる規範に対して自己を統合させていくこと自体が満足をもたらすもの。
- ③ 規範によって与えられている生活パターンを維持していくことに満足していく欲求。
- ④ 規範がそれ自身主体の欲求性向の一部としてすでに内在化しており、主体の側に規範がある場合。

規範と欲求とが合致しない場合、どちらがより強く表面に出てくるかは、評価を行なう際の主体的条件、客体的条件といった状況によって変化する。またその場合、妥協、抑圧による主体内の欲求不満などが起こる。

### 2.7.3 評価基準の外在化と内在化

外在的な評価基準は、次のような過程によって形成されてくると考えられる。

評価とは、個々の主体の中で行なわれるものであるが、これらの諸個人の具体的な欲求や評価水準が、集団ないし社会の中で相互に制約し合い止揚し合って、その集団なり



社会なりの一般的・抽象的な要求として結晶する過程によって評価基準は形成される。この過程では逆に、具体的な欲求は、集団ないし社会のもつ既成の文化的伝統の中で着色され変形されていく過程である。

次に、ある程度の体系をそなえてきた評価基準は、他の評価基準と相互に影響し合いながら、それ自体が内的な整合性を求めて、ひとつの体系として統合化していくようになる。そして、社会的な体制や政治的な情勢の影響を受けながら、しだいに変化し固定的になってゆくのである。

このようにして形成された評価基準は、評価の実践を通して主体の中に内在化されてゆく。主体内に形成される評価基準は、周囲の評価の準拠が語るコミュニケーション内容によっている。すなわち、評価空間の拡がりや評価を適用する範囲や適用の仕方によって外部の規範や法規の内在化が規定されてくる。外部の評価基準が主体内に内在化されてゆく条件としては、①主体の要求を充足するか阻害した結果としての賞罰の内容、②外的な評価基準（規範など）に従うことをどれくらい強制されたかという程度、③どれくらい多くの質的・量的な準拠によって支持されてきたかという程度、などが主なものとしてあげられる。そして、このような過程によって十分に内在化するとしだいに価値の準拠から自立し、主体内の独自の評価基準として機能するようになる。

## 2.8 評価手法

### 2.8.1 評価と手法の関係

手法とは、一連の行為の中でその効用と運用法とが一般的に確立されているひとまとまりの抽出した方法をいうものであり、ここでは評価行為において確立している手法をとりあけて若干の考察を加えてみる。

評価手法をとりあげる観点としては、資源の効率のよい利用と消費した資源に対して最大の成果をあげるという点からだけでなく、個々の主体の満足度を含んだ形での評価を行なうという視点からのものが必要であり、このため主体の評価意識をとりだすための手法を検討する必要がある。

まず、個々の主体の下している評価をとりだすための方

法についてみる。主体の評価は意識の中にあるが、それらが形成される過程については、客観的・社会的に把握される主体の属性によって規定されているし、結果についてもある客体に対して現われる主体の選択なり改造といった客観的に把握可能な形態になっている。主体が内部に形成している目的像や評価意識を、それらを客体と対応させた結果が表出されてくる具体的・客観的な意見なり行動なりから逆のぼって推察することにより把握し、接近していくことが可能である。このような調査を通じて評価を把握する方法としては、①主体の評価結果が意識的・無意識的に表われてくる行動を観察し、行動の関連性を分析することによって主体内の評価を探り出す方法、②主体に質問を投げかけることにより意見や意向あるいは目的像を引き出し、そこに投影されている評価を考察する方法、の2種類がある。①については、いくつかの主体に対して行なわれた観察結果の中にみられる傾向を読みとるという方法により、今後の計画原則を定立することが可能である。また②からは、評価という心理的なものが表現された意見・感想なりを数値的に取り出して数量的に計測することにより、その中に見られる傾向を引き出すことが多い。これらの作業の中において結果の数値化は不可避である。

### 2.8.2 評価の尺度

数値化における大きな問題は尺度である。この場合、尺度とは、評価的側面を数値の性質によって表わす際の表現方法である。尺度は、次の4種類に分類されている。

- ① 各義尺度：指示するための記号を付したもので、単にものの区別や分類のために用いられる数であり、加減乗除のいずれの演算もできない（電話番号、背番号等）。
- ② 順位尺度：順位を尺度として考えたもの、間隔が等しいとは言えない。数値間の大小の比較を行ない、不等号で示すことはできても加減乗除はできない（鉱物の硬度、成績の順位等）。
- ③ 間隔尺度：差が意味をもち、加算・減算できるが、乗算、除算はできない（温度、年号等）。
- ④ 比率尺度：加減乗除が自由にできる数量（長さ、重さ、

\* ) 大山・池田・武藤「心理測定・統計法」有斐閣 1971年9月参照。

金額、エネルギー等)。

評価としてとり出した数値は一般的に比率尺度にあるものは少ないので、数値の性質がこのうちのどの尺度に該当するものであるかを吟味してから、演算可能な範囲内で統計処理する必要がある。数値の性質を決めているのは測る道具としての評価の測定方法である。現実に行なわれている主体の評価を数値化する方法をみると、回答をタイプ分けによって分類するという名義尺度を構成するものや、回答を何段階かのグレードをつけたものとして取得することにより主体の判断に数値を与えて間隔尺度をつくるものなどがある。後者の評価尺度のグレードは、5段階にしたものが多く、評価尺度に割り当てられる数字相互の間隔は等しいものとして計算される。したがって、評価尺度は加算・減算は意味があるが、乗算・除算には意味がないことに留意しなければならない。

### 2.8.3 評価の総合化手法

評価手法というものは、評価にかかわる主体の目的によって様々に異っているものである。総合的に評価を一元化することは、個々の主体の目的が相互に異ったところでは設定することが不可能である。この対策としては、次の2つが考えられる。

- ① 調整的方法：立場のちがう主体の評価や目的を調整することを通じて妥協させてゆくもの。
- ② 階層別総合評価方法：同じような評価を行なう主体ごとにまとめて、いくつかの集団を設定し、そのような集団の中において成り立つような評価方法を個々の集団ごとに考えること。

②の方法をとるためには、評価に対して同一の要求・視点をもっている階層別・タイプ別に分けて集団を形成することが行なわれる。<sup>\*1</sup>

次に、意識調査によって得られた主観評価としての結果を、客体の性能<sup>\*2</sup>とどのように関連づけながら総合的な計量システムとして構成するのかという計画的な側面との関連をつけてゆく手法が必要になる。

このためには、第1に、主体の満足度と客体の性能との

間に成立する関数関係を、主体の評価結果を基本的な資料として設定することが必要である。この関数を設定することにより、客体の各性能ごとに物的条件の増減にともない主体の要求が満足されてゆく関係を明らかにし得る。また逆に、ある主体の要求を充たすために必要な客体側の達成しなければならない物理的な性能のグレードを見出し、そのためには客体側の計画に努力するという使用ができる。

次に、これらの個別的な要素に対する評価を総合化してひとつの体系としてまとめ客体を全体的に評価する手法とすることがある。それは個々の要素間の比較考察を行なった結果をより高次のレベルに集約化し、価値の総合的な得点を計測するための道具である。そのための手段としては、一般的には各評価要素の相互関連性を、整合的な階層性をもつ樹状構造 (Tree Structure) として位置づけていくものが多く用いられている。樹状構造としては、抽象的・総合的な欲求から順次具体性をもつものに階層をブレークダウンしてゆき、最下位のレベルは具体的な客体の諸性能で構成していくことが適切であろう。ここには、総合的・抽象的な価値を客観的・具体的な価値に変換していくという操作が含まれている。それは総合的な目的を達成するためには具体的にいくつかの手段をつくさなければならない。そして、その手段はまた目的としてとらえられ、より具体的な手段が行なわれなければならないという目的一手段の関係による価値の変換である。<sup>\*3</sup>

樹状の価値の構造を作成するうえで留意されなければならない点は、このシステムでは同一の階層を構成する要素間において個々の価値量に変化した場合にも、他の価値に対する重要度や他の要素の価値量を変化させないというように、要素の独立性が必要であるが、現実の対象物では各要素間を全く独立に扱うことは不可能であり、あくまで近似にすぎないという点である。ただし、このシステムが各階層要素間の結合性や各要素への重みづけを変化させることによる操作性の高さは評価されるべきものであり、いくつかの問題を含んではいるものの前述したような欠点を改善しながら、より現実の要求実現のシステムに近いものと改造していくことは可能であり、現在においては最も適

\*1) 評価の客体が住宅の場合、主体を居住者にした時、住宅供給タイプ別に集団をつくることが多い。

\*2) 客体の計測可能な物的尺度のこと。

\*3) 本論文2.6 目的と手段の体系参照。

切な価値の総合化のシステムであると考えられる。

このような評価方法、尺度構成の方法については、計量心理学の分野で手法上のモデルの提案がいくつか行なわれるようになったが、一般の実用に耐えうるものになるまでにはまだかなりの時間を要するというのが実情のようである。この分野での新しい方法論を望みながら、現在は主体の要求構造を樹状としてとらえ、また、評価の測定方法として主観的な段階評価を行なわせ、これを近似的に等間隔尺度として使用していくことが適切と思われる。このような方法の現実への適用を行なうことにより、同時に、主観的な満足度をいかに等間隔尺度に変換できるように接近させていくこと、より人間の要求に近い樹状構造として構成していくことをさらに深めることが可能になる。

## 2 9 住宅平面に対する評価の特殊性

### 2.9.1 住宅の評価を形成する要因

住宅平面の評価をする際には、他の客体に対する評価がなされる場合とどのように異っているのだろうか。ここでは評価客体を住宅に限定して考察してみる。

住宅の計画、供給における他の客体の場合と異っている点は、主体の種類と客体の種類が多く、それらが相互に複雑な対応をしていることである。また、評価をとりまく状況として、住宅の場合土地に固定しているため、環境や立地の条件がかかわってくるし、1つの客体に対して対応する主体が1つあるいは少数に限られるという限定性、また、1つの客体に対しての評価が設計時・購入時などに行なわれるくらいで頻度の少ないことなどがあげられる。

住宅を評価する主体のバリエーションを考えてみると、居住者、設計者、施工者、行政者、研究者、購売者などがあり、それぞれの住宅に対する目的と利害（関心）は異っている。しかし、これらの異った立場の主体に共通してみられる目的として居住者の生活にとって有効であるということがあげられる。この目的に加えて、創作的な欲求、利潤の追求など付加的な欲求がそれぞれの立場ごとに追加される各主体ごとの目的が形成されていると考えられるのである。したがって、住宅に居住する最終的な主体である居住者が、住宅を評価する上では重要な役割を果たすわけである。また、現在の住宅計画をとりまく状況では、生産シ

ステム上の効率が居住者の生活の利便性よりも優先している場合が多く見られるようになってきている。住宅は人間の生活を向上させていく社会的な基盤であるという立場から、居住者を評価主体としてとりあげた住宅を評価する方法の検討が、まず基本的に重要である。

客体についてみると、形式や所有関係によっていくつかのバリエーションが形成されている。持家としての一戸建住宅、マンションなどの集合分譲住宅、借家としての公営・公団住宅、文化住宅など種々様々のものがある。その中で、主体による評価の対象としてみた場合には、主体の要求に対応できる可能性の度合によって客体を分類することが最も適切と考えられる。すなわち、それは平面計画の自由度の程度であり、購入者の独自性に対応できる注文設計、あらかじめある程度のシステムをもち主要な部分は決まっているが、これに対して付加的に居住者の好みを入れるもの、あるいは設定されているシステムを用いて設計を行なうというプレハブ住宅に代表されるシステム設計、そして、あらかじめ平面型が設計されておりそれを供給していくという公営・公団の賃貸住宅に代表される型設計に大きく分けられる。

以上にみたような主体と客体が実際には複雑に対応しているわけである。以下では、評価主体として、居住者をとりあげる。

### 2.9.2 住宅の選好における主体と客体の対応

社会的属性を主要因として、現実に居住者・住宅の両者において種々の異ったタイプがあるわけで、図2.6は、居住者を評価の主体として、住宅平面を評価客体として位置づけて対応関係を示したものである。

この図において、主体は評価行為におけるかかわり方の範囲・深さなどのちがいによって分類している。つまり、居住者が評価のシステムにおいて自主的・主体的に取り組んで決定している領域と住宅計画にかかわる他の主体に準拠する形で決定している領域との割合を指標として類型化している。そして、評価の準拠としては、設計者、施工者、行政者などが複雑にかかわり合い、居住者が主体的に評価にかかわらない場合ほど、これらの準拠によって評価が決定されている率が高いわけである。客体においては、上の

ような主体側とその準拠のちがいの条件に対応して、住宅平面を計画する際に独自の・個別的な平面を構成できる可能性があるのかないのかという度合いによって大きく3つに分類している。1つは、注文の持家住宅に代表される居住者の要求を個別に聞き1回限りの設計を行なう最も自由な平面を構成し得る注文設計である。次に、架構方式や設備コアなどの住宅を構成するシステムはすでにある程度設計が決まっていて、そのシステムの下で部屋数とその結合関係の決定に独自の意図を盛り込み居住者に合わせた住宅を構成するというシステム設計があり、分譲住宅やプレハブ住宅などがこれに該当する。さらに、型設計と言われるタイプがある。それは基本的な住宅平面型がいくつかあらかじめ準備されており、各型別にある戸数を政策的あるいは社会経済的な判断（評価）によって居住者が直接的には関与しない形であらかじめ供給されており、居住者はその中から選択するというような公団住宅、公営住宅で行なっているようなタイプである。同時に、これらの設計・供給システムからみた平面の類型は、型設計からシステム

設計、注文設計に至るにしたがって、住宅の規模も大きくなることと対応している。居住者によって決定できる可能性の領域が拡大するのに対応して、住宅に対する投資も増大する関係にある。

以上のような主体側と客体側の分類と両者の対応において、居住者（主体）が住宅平面（客体）を評価する場合の基準とする価値の形成のされ方をみると、型設計では、行政者や研究者によって従来の住宅計画の研究によって引き出された原則を適用して計画される。この場合の評価の視点は、住生活にとっての基本的な利便性である。居住者は、このようにして供給されてきたいくつかのタイプの中から選択するという程度の評価の可能性を持っているにすぎない。このような居住者の評価への加わり方に比べて、より参加する度合いが増え設計の自由度が増加するようになると、利便性といった基本的な評価の視点に加えて快適性、趣味性といった付加的で個々に特徴をもち異っている視点が加わってくるわけである。

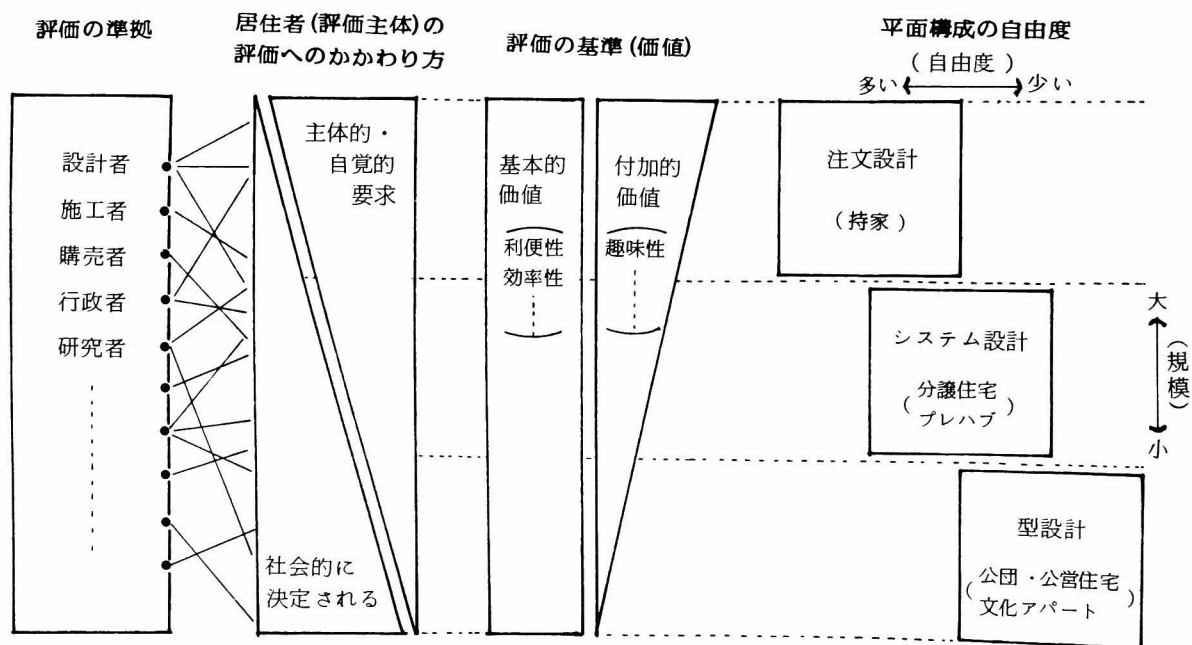


図 2.6 住宅の評価・選択における居住者のかかわり方と類型

### 2.9.3 居住者の住要求形成の特徴点

主体としての居住者が住宅を評価する際のかかわり方のタイプにちがいが表われてくる様子についてさらに検討を加えてみる。すなわち、評価に対する居住者の要求はどのように形成されるのか、また、自主的・主体的に形成されている評価の部分と社会的に一般化している評価規準に準拠して行なう評価の部分とはそれぞれどのような内容なのかについて考えてみたい。

住要求を生み出し規定する要因としては、居住者の基本的な属性、居住歴、生活に対する志向性といった居住者側の要因や現在の住宅による影響、社会的な住宅水準による規範といったものが働いていると考えられる。それらすべてが居住者の意識内で相互に作用し合い住宅に関する考え・見方としての住居観が構成されているといえる。このよ

うな関係を図 2.7 に示す。この図の中で、既往の住宅計画学においては、研究の対象を居住者の基本属性——基本的住意識、階層的住意識の差異——生活行為——住宅を構成する機能要求の相互関係を結びつけることに絞ってきたといえる。このことに対応して、住要求としては基本的な生理的、利便的な価値の側面がとらえ、相互の適合性を評価する上での基準としていた。これらの評価は、実際に住んでいる居住者を外部から客観的に因果関係を追究することによって設定されており、居住者自らの個別的な住要求の差異をこのラインの中に位置づけていく余地はなかった。

もちろん、以上のようなアプローチは、住要求構造と住宅の平面機能との関係づけを行なう上では重要な基底となるものである。しかし、今日のように住宅の質が急激に変化し高度化している時代においては、居住者の階層的差異

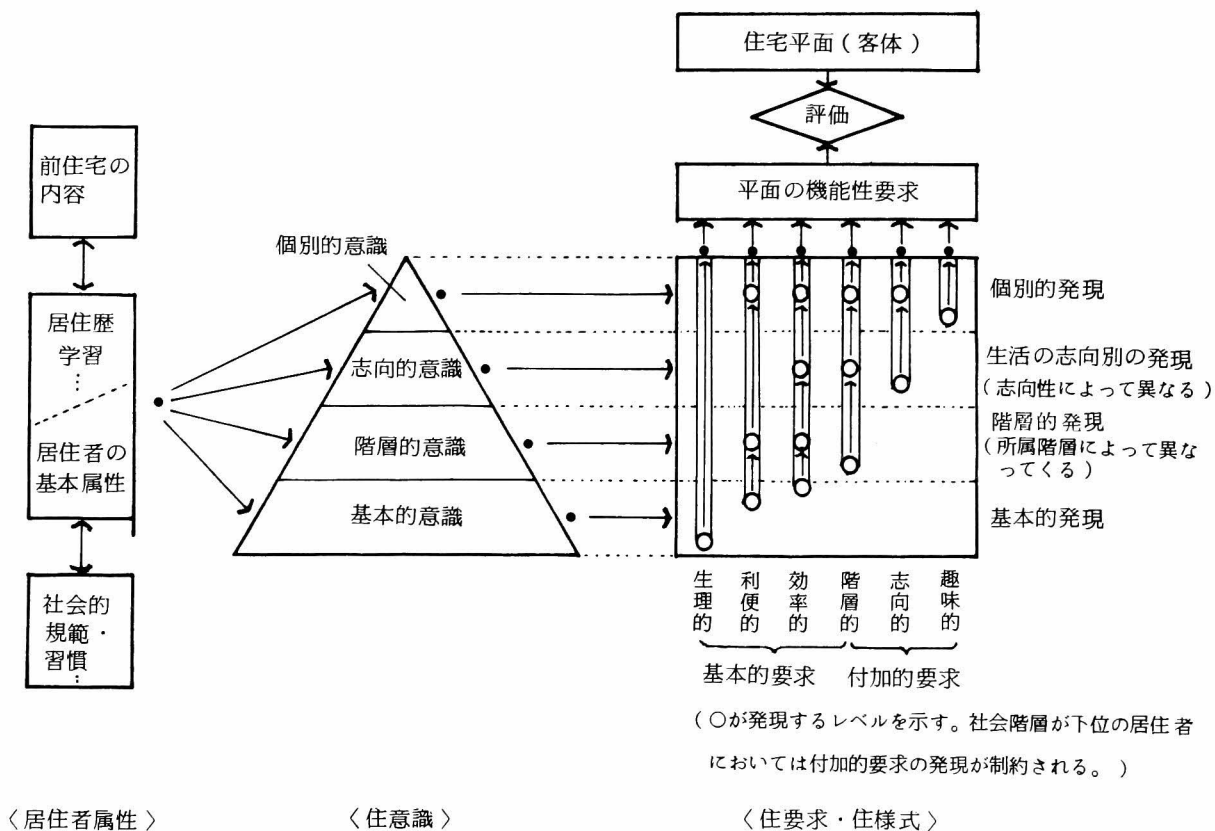


図 2.7 居住者の住要求の形成と要求の種類

に注目するだけでは不十分で、個々の生活様式や価値観の多様化に伴って、趣味的生活 — 書齋、だんらん生活の内容、L・D・Kの結合関係、家族の集まり方 — 公私室の関係といった諸点については、新たに生まれてきている一般の居住者に対して普遍化はできないタイプのものも含めて住要求と平面機能との対応を居住者の個別な生活領域についても扱うことが重要になってきている。これらを扱うには、階層差による区分をするだけでは不十分であり、とりあげる対象を、住意識面ではより高度な志向的意識や個別的意識に、そしてそれに対応するレベルでの生活行為、平面機能要求にまで拡げてゆく必要が生じているわけである。このような平面の付加的価値の部分の扱う計画の視点は、住宅規模が拡大していくという見通しがある状況の中で、今後どのような平面構成を、どのような居住者のかかわりの中で計画していくのかという問題とともに重要性を増してくると思われる。このような観点から、本研究では特に、志向的意識 — 生活行為 — 平面機能要求の間の分析を中心とし、居住者が個別的な要求までもを含めて住宅平面を評価・選択できる方法について検討してみる。

## 2.9.4 住宅の平面評価法の設定

### (1) 評価法の条件

住宅平面の評価方法を設定するにあたり、前提となるべき条件は、評価対象住宅として、独自の住生活を形成し得るための基本的な条件を満たしているグループに限りとりあげることである。したがってその場合、階層間の区分を問題にする視点よりも、同一階層に属する住宅相互間に見られる生活内容の個性・独自性を識別し、それが住宅平面機能の差異にどのようにかかわり合うかの構造を発見できるような仕掛けが必要となる。そこでは、住生活と平面の対応関係は、段階的・固定的であるよりも、連続的・流動的様態を示すことになる。このような視点から平面評価法のフレームを設定しようとする、それは次のような諸側面をもつものである。

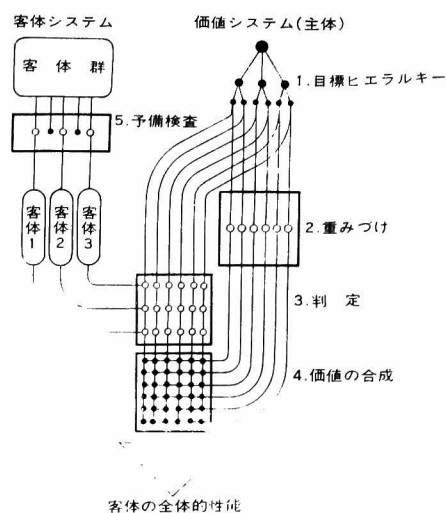


図2.8 評価法のシステム

まず第1の特徴は、同一の住宅型式・規模に限定することにより、平面構成要素をほぼ一定とみなした「群」としてとらえ、要素間の結合性を主に問題とする場を設定する。

第2に、居住性という抽象的で総合的なものを、平面構成要素という物理的・客観的に把握可能なものに変換してゆく関係を設定する。

第3に、このような住宅平面を決定づける要素とその関係を操作的に検討することにより、平面構成要素間の結合関係と、それによって生まれる居住性とを対応させることである。

以上のような条件に基づいて、住宅平面の評価法を作成した先駆的な例として、西ドイツのH・フライによるものがある。その評価過程を図2.8に示すが、これは今まで経験的に行われてきた平面の評価・選択の方法を、意識的にシステム化して示したものと言える。本研究で提案する評価法も、基本的にこれにのっとったものである。以下簡略にH・フライの評価法の紹介をする。

\* ) H・フライの評価法の紹介は、乾亨・延藤安弘「居住者要求に対応した住宅平面の総合評価法」住宅1977.10でなされている。原本はHilde-

brand Frey and Mitarbeiter "WOHNUNGSGESAMTBEWERTUNG" Arthur Niggli AG 1974

まずこの評価法では、居住者の住要求は、評価手法として検討したような段階構成をもったツリー構造である「居住性のヒエラルキー」の形で把握される（図2.8の1の部分）。そして、この居住性要求のヒエラルキーをもとに、住宅を選択しようとする居住者（主体）が、自らの価値観に応じてヒエラルキーの各段階ごとに、各要素（要求）の間に重視する度合を数値で割り振って与えてゆく「重みづけ」（図2.8の2の部分）、および、「居住性のヒエラルキー」に対応した性能基準に基づいて、評価の対象となる住宅（客体）の性能を、「達成度」という数値として採点する「判定」（図2.8の3の部分）が行なわれる。さらに、この「重みづけ」（居住者の要求）と「判定」（住宅側の性能）の結果をマトリックス的に乗じて、その総和を求める「価値の合成」（図2.8の4の部分）を通じて、「重みづけ」を行なった居住者にとっての住宅平面の全体的性能が数値的に示される。この操作をいくつかの平面について行ない、結果を比較することで、ある特定の居住者にとっての相対的に住みよい住宅平面の選定が、居住者自身によって行なえるというものである。

ただ、この方法は、総合得点数を比較して評価を下す、いわゆる採点評価手法であるから、住宅の機能の一部に基本的な欠陥があっても他の部分が優れていれば高い評価を得てしまうという欠点をもっている。これを防ぐためには、住宅の最低ラインを確保するための足切りをしておけばよい。そのため、ここでは「予備検査」（図2.8の5の部分）を行なって、家族タイプごとに設けたいくつかの最低基準

に合格しなければ評価の対象としないようにしている。

このような評価法を日本の現状にどのように適用し得るものであろうか、すべに得られている資料から利用可能なものを検討してみる。まず、「判定」に使用する平面各部分の構成に対する計画基準は、「建築設計資料集成」をはじめ、物理的側面からのデータについてはある程度蓄積されているとみられる。また、「予備検査」については、「住宅建設5箇年計画」の最低居住水準、平均居住水準といった形での推奨値の提示がみられる。以上のような検討を加えてみると、この評価システムは、今まで個々バラバラに考えられてきた平面計画上の原則を有効に結合させ、総合的に機能させていく側面をもっていることがわかる。そして、今までの資料蓄積として最も欠けておりかつ重要な課題は、「居住性のヒエラルキー」と居室の相互関係を示す「達成度」の作成である。

## （２） 居住性のヒエラルキー構成

「居住性のヒエラルキー」とは、住宅の住みよさという総合的で取り扱いにくいものを、住宅平面構成要素の機能的な数値に置き換えて客観的に計測可能なものにブレイクダウンしていくシステムである。

このブレイクダウンする上での考え方は、目的と手段の間にみられる価値の移行関係である。すなわち、ある目的（上位に置かれた価値）は、一般的に言って数個の手段（下位に置かれた価値）によって実現されると考えられ、さらに、この上位の目的もまたより上位に置かれた目的のた

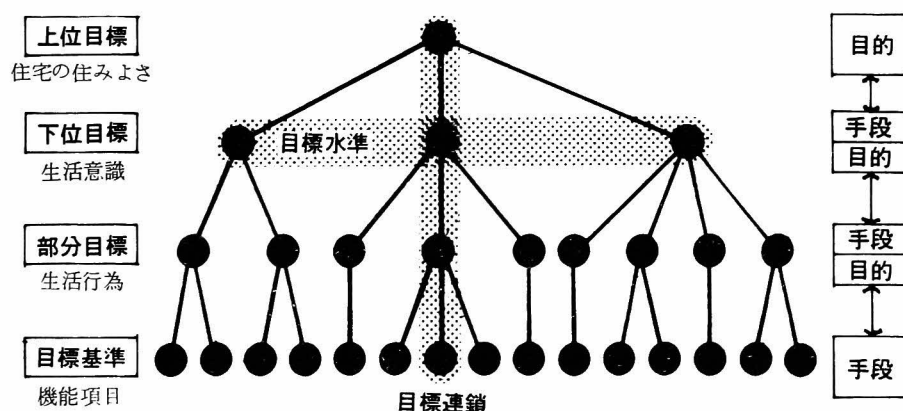


図 2.9 目標の目的-手段関係



めの手段の一つとなり、最終的に最も上位にある大きな目標を達成するまでこの関係が繰り返されるという重層的な目的 — 手段の関係による価値の転化が存在するのである。ただし、目的としての価値はいくつかの手段に完全に転化されるわけではなく、手段体系は単に目的の価値の一部を反映しているにすぎないことは留意されるべきである。だが、より適切な手段を選択し、改良を加えてゆくことにより、最終的な目的を反映するものに近似的に接近していくことは可能である。

本研究では、「居住性のヒエラルキー」を図 2.9 に示すように住宅の最終的な上位目標としての「住宅の住みよさ」から、具体的な「平面の機能性要素」という目標基準までの間に、「生活意識」と「生活様式」というレベルを介させることによりつながりを持たせることを提案する。これは各レベルの関連性を、居住者の住要求、評価と住宅の物的構成との間にみられる相関を考察することにより設定することが可能である。

### (3) 達成度の作成

次に問題とすべきことに平面機能の「達成度」がある。

「達成度」とは、「居住性のヒエラルキー」の最下位項目である住戸平面の各機能性項目ごとに、それに対応する実際の平面構成がどの程度の性能を有しているのかを表わすことである。

「達成度」を求めるには各種の方法があろうし最適な値に対する一致も得難いが、ここでは居住者調査、すなわち、平面の各部分が居住者の要求をどの程度満足させているのかを5段階の間隔尺度に翻訳したデータをもとにして、住宅行政面からの検討をも加えてグレードが作成されることを提案する。

### (4) 評価システムの作成

以上のようにして求めた樹状の「居住性のヒエラルキー」構造と「達成度」を用いて平面構成を評価する様子を示すと図 2.10 のようにできる。

居住者は「居住性のヒエラルキー」の各段階ごとに与えられている重みの合計値を、その段階を形成している各要素に対してトレード・オフを考えながら割り振っていく。この操作により居住者（主体）は自らの独自の住要求を表現する。またこの作業とは別に、ストラクチャーの最下位

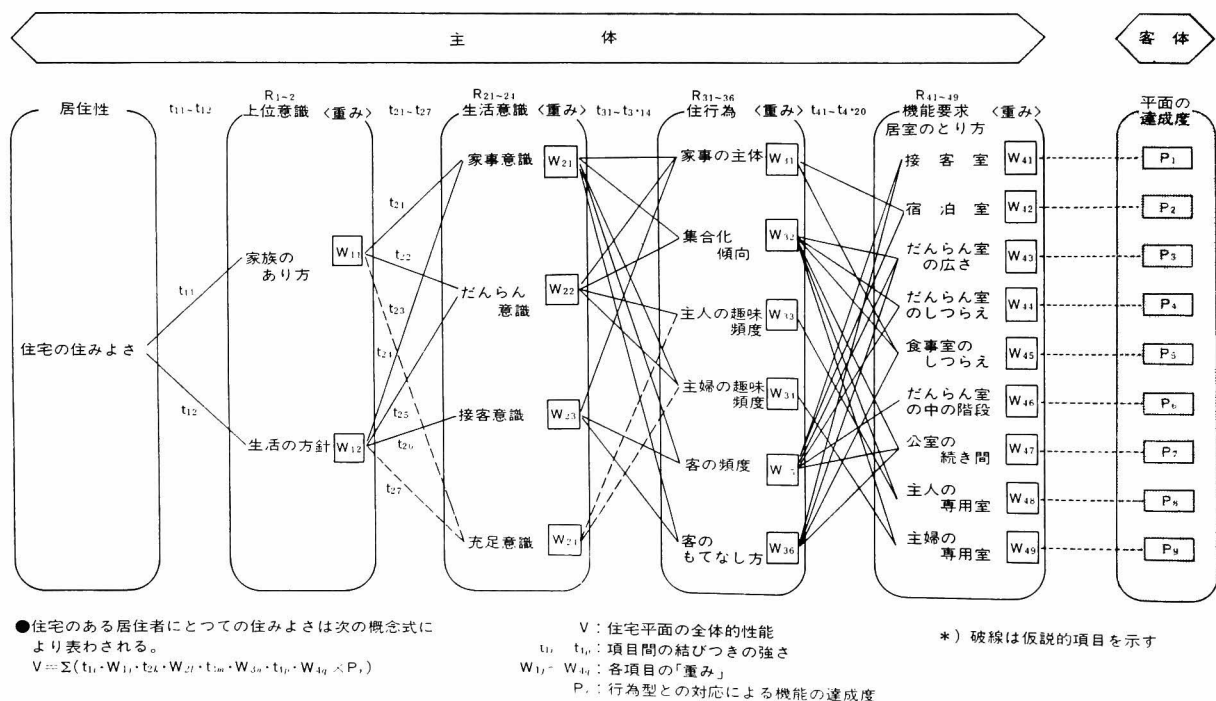


図 2.10 居住性のヒエラルキー（機能要求は居室のとり方に限って示す）



の段階を構成する各機能性要素がどれくらいの性能を有するのかを測定し、「達成度」を求める。そして、「居住性のストラクチャー」において、上下の居住性段階の間で結合している関係を最上位の居住性段階の要素から最下位の居住性要素に達するまで結合する線にそって居住者の「重

みづけ」をすべて乗じ、これに最下位の居住性要素の「達成度」を乗ずるという計算を、上位から下位に達するまでの結合性のすべての組み合わせに対して行ない、それらの結果を総計して平面計画全体の住みよさの評価値を求めるものである\*。

---

\* ) この方針によって評価法を作成した結果については  
第5章に述べている。



### 居住者による住宅の居住性評価と平面計画の位置

#### 3.1 本章の目的

住宅計画の評価を行なうためには、評価の指標が与えられなければならない。このような具体的に明示された評価項目によって総合的な居住性の評価は可能となる。

本章では、居住者の意向をもとに評価項目の設定とそれらがどのように平面計画条件とかかわるものであるかを検討する。

3.2は、民間持家住宅を代表する〈注文在来住宅〉、〈プレハブ住宅〉、〈建売住宅〉、〈マンション〉の4つの住宅型の居住者間を比較的にとりあげ、重要な評価項目と付加的な評価項目の区分を行なっている。また、住宅属性、

居住者属性の特性によって留意されなければならない評価項目を抽出している。

3.3では、一戸建住宅居住者について、生活志向の差異によって生活様式にも差異が相関して表われることを考察して、そのような生活様式が行なわれる住宅平面の構成と評価指標の重要度にもちがいが表われることを指摘する。

続く、3.4では、敷地条件を評価する場合の重要項目を林の数量化 第Ⅲ類の方法によって、3.5では、タウンハウスの居住性の評価項目を因子分析の手法によって分類している。

3.6では、中高層住宅の居住性の重要評価指標と居住者属性による重視評価項目・評価値の遷移について検討する。

### 3.2 住宅型・居住者型と居住性評価項目

#### 3.2.1 はじめに

本節は、住宅の居住性（住みよさ）の構造を明らかにするために、居住性を構成する諸要素（ここでは住戸内部中心）のうち、居住性全体に与える主要要素の抽出を行ない、居住者にとって住みよい住宅の評価を行なっていく上での前提を明らかにしようとするものである。

具体的には、本調査においては居住性要素として、「全体の住みごころ」と16項目にわたる個別居住性要素（表3.1）を挙げた。調査票上、入居時に重視したものの8つに○印を、そして現在の満足度を「非常に満足」～「非常に不満足」の5段階評価によりデータを取得した。

#### 3.2.2 入居時重視項目 一供給型別一

各供給型について重視順位順に並べたのが表3.2である。

##### (1) 基本的居住性要素

各供給型を通じて、「日当り」、「間取り」、「部屋数」、「住宅全体の広さ」、「採光」の5項目が常に上位5位を占め、重視度の高いことが分る。特に「日当り」については常に1位であり、全体として2位である「間取り」との間には20%近い開きがあり、その重視度の高さが分る。この「日当り」に対する重視度の高さは、日本人の生活様式であるフトン敷きからくる紫外線への要求、住空間の転用性からの暖房性、除湿性への要求、それに加えて冬の日だまりへの欲求と、日本の風土が歴史的に培ってきたものに起因すると思われる。

更に「住宅全体の広さ」について見てみると、調査対象の住宅の延床面積において、各供給型にかなりの相違がみられ、かつ評価値においてもかなりの差を持っている（図3.11）にもかかわらず、「住宅全体の広さ」に対する重視度が共通して高いことは、供給型間の差異を越えたあらゆる居住者意識の中で、住宅の面積要素の占める位置が共通していることを示唆するかに思われる。以上のように上位5項目が共通して重視度が高いことは、重要な意味を持っていると思われる。そこで、この上位5要素を基本的居住性要素とする。

##### (2) 付加的居住性要素

基本的居住性要素以外を、付加的居住性要素と呼ぶ。およそ全体としてその重視度の順序に並べてみると、以下の様になる。

付加的居住性要素の中でも13位以下の4項目（「隣戸（上下階）からの音」、「隣戸・道路からの視線」、「仕上げ」、「結露」）に関しては、各供給型を通じて常に13位以下を占めている。この理由としては、居住者がこれらの項目に対して

表 3.1 居住性要素の分類

	個 別 居 住 性 要 素	合 計
基本的 居住性要素	1 日当り	54.2 %
	2 間取り	35.1
	3 部屋数	32.3
	4 住宅全体の広さ	25.6
	5 採 光	21.5
付加的 居住性要素	6 台所まわりの便利さ	17.6
	7 風とおし	14.5
	8 収納スペース	13.7
	9 住戸外からの音	12.7
	10 リビングの広さ	11.7
	11 庭の広さ	10.9
	12 給排水設備	9.8
	13 隣戸（上下階）からの音	3.7
	14 隣戸・道路からの視線	3.2
	15 仕上げ	2.4
	16 結 露	0.9

満足されているのが当然と考えている一面と、他の居住性要素と比較してウエイトが低い一面とが結びついていると考えられる。

次に、付加的居住性要素のうち、各供給型毎に、固有に重視されている要素を観察してみよう。

##### a) <注文在来住宅>

この供給型では、重視度の高いのは「風とおし」であり（7位）、低さが顕著なのは「住戸外からの騒音」である。（12位）

##### b) <プレハブ住宅>

この供給型の特色として挙げられるのは、「庭の広さ」の重視度の高さと、「風とおし」の低さ（12位）であろう。

##### c) <建売住宅>

この供給型では、<注文在来住宅>とは逆に、「住戸外からの騒音」が6位と高く重視されているのが第1の特色と言える。第2の特色としては、「リビングの広さ」が12位と、他の3供給型と比較して重視度が低いこと。第3には、<注文在来住宅>と同様に「風とおし」の重視が高いこと。更に加えるとすれば、第4として、「台所まわりの便利さ」重視が他の3供給型と比べて若干低いことを挙げる事が出来る。

##### d) <マンション>

第1に、<建売住宅>とは逆に、「リビングの広さ」が7位と高いこと。第2に、<プレハブ住宅>とは逆に、「庭（バルコニー）の広さ」に対する重視度が低いことを特色として挙げる事が出来る。

#### 3.2.3 居住者属性による入居時重視項目の検討

住宅選考時及び、入居時において重視する内容に多大な影響を及ぼす居住者側の属性として、ここでは、家族人数、家族型、総収入、職業、前住宅等を採りあげ、これらの要因の差異が入居時重視項目に及ぼす影響を考察しようとするものである。

##### (1) 家族人数別入居時重視項目

家族人数は、住宅に入居する際、大きな決定要因の1つであると考えられる。

図3.1で見てみると、次の様なことが言える。まず第1に、家族人数の増加と共に、わずかにずつつてはあるが、「間取り」の重視度が上がっているのが分る。そして家族人数が7人になると常に1位である「日当り」よりも重視されるという結果を示している。

家族人数と直接的に関わる「部屋数」を見てみると、家族人数が4人、5人の時に、「部屋数」重視度が最大であり、それ以上になるとむしろ平均以下に下

表 3.2 供給型入居時重視順位

順 位	<注 文 在 来>を	<プ レ ハ ブ>を	<建 売>を	<マ ン シ ョ ン>を
1	日 当 り 54.8	日 当 り 54.0	日 当 り 56.6	日 当 り 49.9
2	間 取 り 40.4	間 取 り 39.5	部 屋 数 34.4	部 屋 数 35.2
3	部 屋 数 27.4	住宅全体の広さ 29.0	間 取 り 38.6	間 取 り 31.1
4	住宅全体の広さ 22.5	部 屋 数 27.6	住宅全体の広さ 24.3	住宅全体の広さ 30.4
5	採 光 20.9	採 光 27.6	採 光 21.6	採 光 21.1
6	台所まわりの便利さ 20.3	台所まわりの便利さ 19.7	住戸外からの音 16.8	台所まわりの便利さ 18.6
7	風 と お し 18.9	庭(バルコニー)の広さ 17.1	風 と お し 15.7	リビングの広さ 16.8
8	収 納 ス ペ ー ス 15.4	リビングの広さ 14.5	台所まわりの便利さ 14.9	収 納 ス ペ ー ス 12.5
9	リビングの広さ 13.8	収 納 ス ペ ー ス 13.2	収 納 ス ペ ー ス 13.2	住戸外からの音 11.8
10	庭(バルコニー)の広さ 18.0	住戸外からの音 11.8	庭(バルコニー)の広さ 10.8	風 と お し 8.8
11	給 排 水 設 備 12.2	給 排 水 設 備 10.5	給 排 水 設 備 9.5	庭(バルコニー)の広さ 7.7
12	住戸外からの音 7.9	風 と お し 7.9	リビングの広さ 6.8	給 排 水 設 備 7.5
13	上下階からの音 3.7	上下階からの音 4.0	隣戸・道路からの視線 4.1	上下階からの音 4.8
14	仕 上 げ 2.9	隣戸・道路からの視線 4.0	上下階からの音 3.0	隣戸・道路からの視線 3.4
15	隣戸・道路からの視線 1.6	仕 上 げ 2.6	仕 上 げ 2.7	仕 上 げ 1.4
16	壁 の 結 露 0.6	壁 の 結 露 0.6	壁 の 結 露 1.1	壁 の 結 露 0.7

てしまう。これは、限られた敷地や延床面積の中で、家族人数が6人以上になると部屋数よりもむしろ、限られた部屋数の中でいかにそれを配置するかという「間取り」へ重視が移っていくのであろうと推定される。

人数別に個々に見ていくと、1人の時は、3～6人とは少し違った傾向を示す。まず1人については、単身者であり、2人以上の家族とは異なった住生活を行ない、それがこの図にも示唆されている。つまり、「部屋数」、「台所まわりの便利さ」、「給排水設備」、「庭（バルコニー）の広さ」、「収納スペース」の重視が家族人数型を通じて最低である。それに対して、「住宅全体の広さ」、「リビングの広さ」の重視度が高い事が分る。特に、「住宅全体の広さ」に対する重視度は、他と比較しても極端に高い。

## (2) 家族型別入居時重視項目

家族型別入居時重視項目を表わしたのが図3.2である。一般的傾向としては次の事が言えそうである。つまり、長子年齢が大きくなるに従って「間取り」に対する重視度が高くなる。この事は、年齢が大きくなるにつれ、子供のパーソナリティが確立されてき、それにつれて子供室としての個室の確保、その取り方が必要となってくるからだと思われる。更に老夫婦や傍系他家族が一緒に住む場合も、プライバシーの確保という面から「間取り」に対する重視が高くなっているのが

うかがえる。

次に各家族型について、その特徴的な事柄を拾い出してみると、単身者と夫婦のみでは、人数的に1人しか差がないにもかかわらず、その重視傾向には自ら差が見られる。単身者に対しては、「部屋数」よりも「住宅全体の広さ」に対する重視度が高いこと。「給排水設備」、「台所まわりの便利さ」、「日当たり」、「収納スペース」、「住戸外からの騒音」に対する重視度が低いことが分り、その生活形態を反映していると思われる。

次に老夫婦+若夫婦の家族型にも特色が見られる。すなわち「採光」の重視度が他と比較して高い事である（31.0%）。「日当たり」重視に加えて「採光」の重視が高いことは、老人にとって太陽と住居の関係の必要性を示唆していると思われる。老夫婦+若夫婦+子供の家族型を見てみると、「日当たり」の重視が高く、「採光」の重視が下っているのは、子供（特に幼児）にとって必要な紫外線をより強く重視した結果と考える。

## (3) 収入別入居時重視項目

収入による重視傾向を見てみると、（図3.3）全体の流れとしてわずかではあるが次の2点が言える。

① 収入の増加に伴い、「間取り」の重視度が上がる。

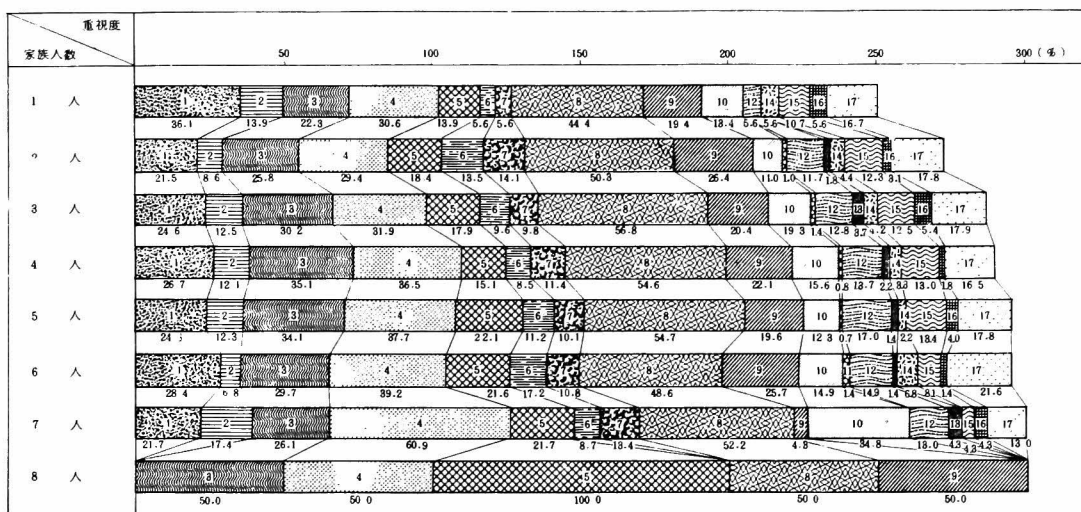


図3.1 家族人数×入居時重視項目

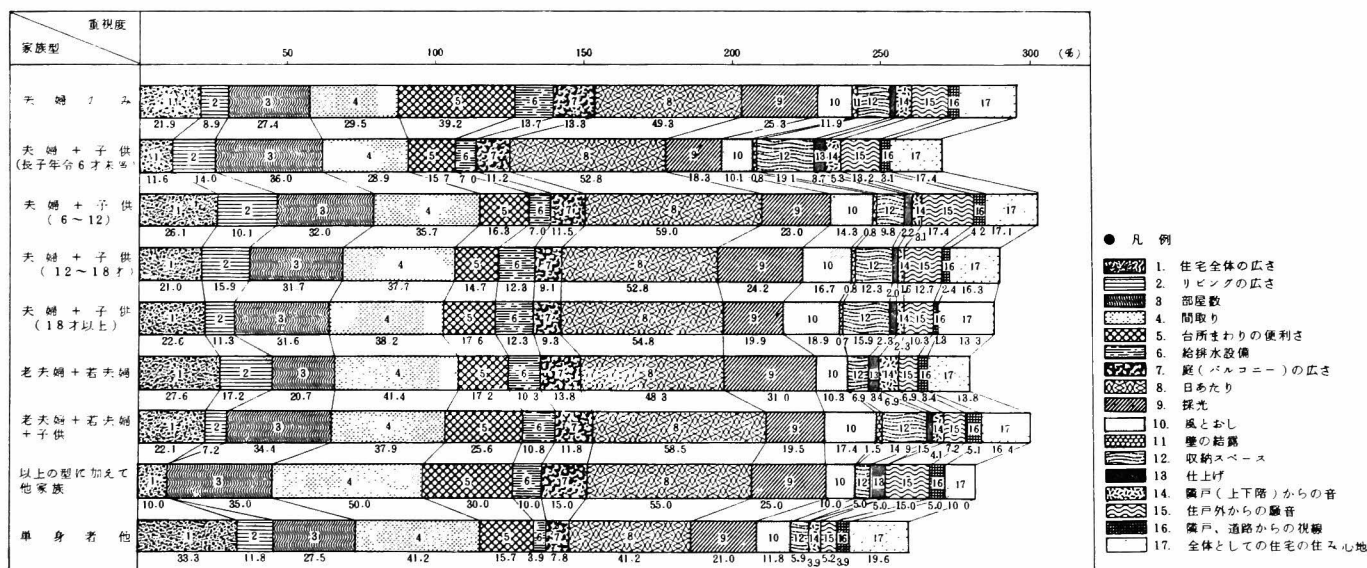


図3.2 家族型×入居時重視項目

② 収入の増加に伴い、「隣戸（上下階）からの音」の重視度が下る。  
更にそれに加えるとすれば、200万円以上については、収入増加につれて、「給排水設備」重視の増加を挙げる事が出来る。  
しかし、200万～750万円までは、重視傾向として、ほとんど同じ傾向を示すと言いうことが出来る。ここでは100万円未満と1,000万円以上の2つを比較する事にとどめる。この両者に関しては、次の4点に於て重視度の違いが顕著である。  
つまり、①台所まわりの便利さ、②給排水設備、③庭の広さ、④風通しの4点である。前者3点では、1,000万円以上の収入がある住宅において、全タイプを通じて最高であり、かつ100万円未満の住宅で最低の重視度を示す。「風通し」に関しては、その逆であり、1,000万円以上で低く、100万円未満に於て高い値を示しているのが分る。この差異は、100万円未満の住宅の50%近くが＜建売＞であるのに対して、1,000万円以上の70%以上が＜注文在来＞であることと深く関りあっていると思われる。すなわち、＜注文在来＞に於ては、この供給型に於ける敷地面積の相対的ゆとり、及び自ら注文して設計させる住宅選定時における条件故に、基本的居住性要素に関しては満足するのが前提となり、その結果

「台所まわりの便利さ」、「給排水設備」、「庭の広さ」という付加的居住性要素の重視度が高くなったと予想される。

#### (4) 職業別入居時重視項目

職業別に、入居時重視項目を集計したのが、図3.4である。それによると職業によって重視傾向が異なるのは、自由業と自営業である。  
それが端的に表われているのは、「住宅全体の広さ」、「部屋数」と「収納スペース」の3点である。全職業型を通じて、「住宅全体の広さ」、「部屋数」に関しては、自由業で最高、自営業で最低であり、「収納スペース」に関しては、自由業で最低、自営業で最高、かつ「収納スペース」重視度が、「住宅全体の広さ」重視を上回っている。自由業の「住宅全体の広さ」、「部屋数」重視の高さは、職業上の書斎執務スペースへの要求と、接客に対する応接スペースへの要求とが結びついて表われ、自営業の「収納スペース」重視の高さは、物品収納に関わる一面と、生活様式上、家具、嗜好品収納に関わる一面が結びついて表われていると推測されるが、今後の検討課題であらう。

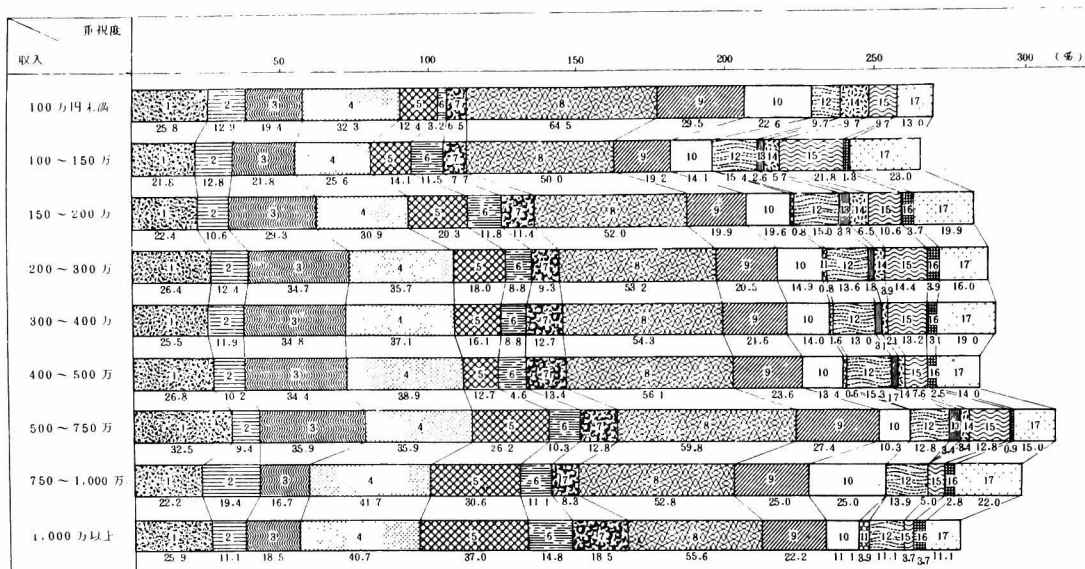


図3.3 収入×入居時重視項目

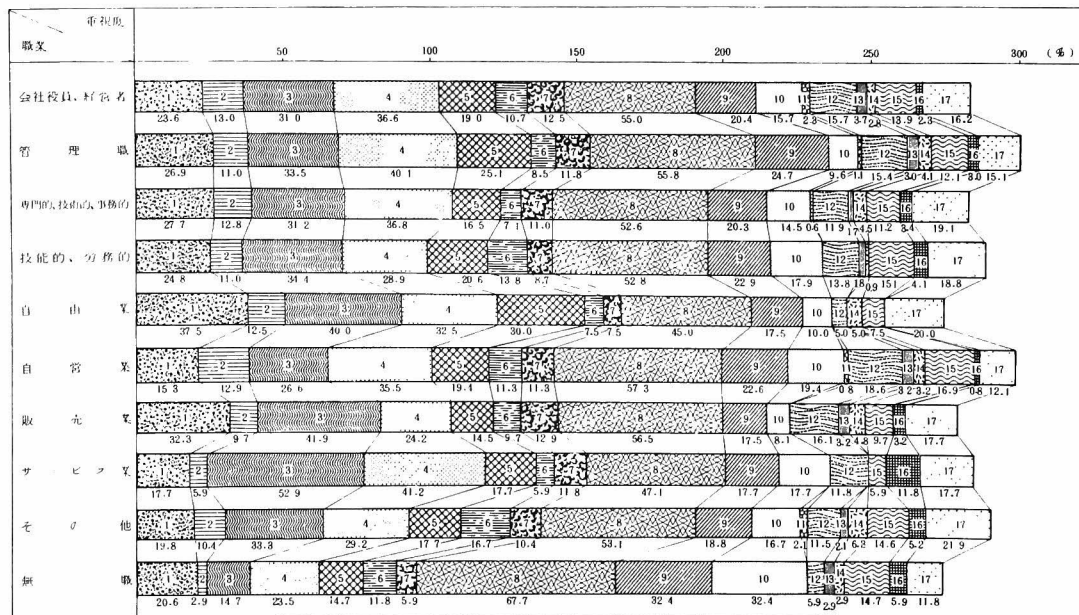


図3.4 職業×入居時重視項目

- 凡 例
- 1. 住宅全体の広さ
  - 2. リビングの広さ
  - 3. 部屋数
  - 4. 間取り
  - 5. 台所まわりの便利さ
  - 6. 給排水設備
  - 7. 庭（バルコニー）の広さ
  - 8. 日あたり
  - 9. 採光
  - 10. 風とおし
  - 11. 車の騒音
  - 12. 収納スペース
  - 13. 仕上げ
  - 14. 隣戸（上下階）からの音
  - 15. 住戸外からの騒音
  - 16. 隣戸、道路からの視線
  - 17. 全体としての住宅の住み心地

無職に関しては、その重視度は他と傾向を異にする。すなわち、「住宅全体の広さ」、「リビングの広さ」、「部屋数」、「間取り」等の面積関係の個別居住性要素の重視度は軒並み低く、それに対して、「日当たり」、「採光」、「風とおし」等の住戸まわりに関する重視度が高い。このことは、これらの人々が、日中住宅にとどまっている事、及び年令的にも高い人がこのタイプに属しているからではないかと予想される。

サラリーマンと呼ばれる職業は、自由業と自営業の中間の重視傾向を示し、サラリーマン間には大差は見られない。もし強いて上げるとすれば、会社役員・経営者と管理職における「収納スペース」、「庭の広さ」重視の高さを挙げることが出来る。

##### (5) 前住宅別入居時重視項目

前住宅という居住経験は、前住宅に対する不満、前住宅による生活様式の変化の2点に於て、入居時重視に大きな影響を及ぼすと考えられる。

そういう観点から前住宅型毎にその重視度の特徴的なことをひろっていくと(図3.5)以下のである。

###### a) 親の家

① 「部屋数」重視が全型を通じて最低であり、「部屋数」よりも「住宅全体の広さ」をより重視しているのもこの型だけである。

② 「収納スペース」の重視が高いこと。

###### b) 民間マンション

① 「リビングの広さ」に対する重視度が高いこと。これは、リビングが中心であるマンション居住という生活様式に起因していると思われる。

② 「収納スペース」の重視度が高いこと。これは、現在の民間マンションに於ける収納スペースに対する不満の反映であろう。

###### c) 公共賃貸住宅(公団・公社及び公営賃貸住宅)

① 「部屋数」、「間取り」重視の高さ。

サンプル数は少ないが、公共分譲アパートも同様の傾向を示す。これにより、賃貸にしろ分譲にしろ、公共住宅の部屋数の少なさ、間取りの画一性に対する批判及び次の住宅への要求がここに表われているのではないかと思える。

###### d) 民間借家住宅(戸建、長屋建、アパート)

① 「住戸外からの騒音」に対する重視度の低さ。

② 「採光」に対する重視度の高さ。

以上の2点は、民間借家住宅の敷地面積の狭さ、隣戸との接近による居室の暗さ、騒音に対する不満の反映と予想される。

###### e) 持家(戸建、長屋建)

この型は、戸建・長屋建を合すると81.9%にもものぼり、最も多い訳であるが、著しい特徴は見られない。

##### (6) 「住宅の内容」の重視度と入居時重視項目

住宅選定理由のうち「住宅の内容」を高く重視したものと、そうでないものとに間に、入居時重視項目にどんな違いがあるかを見る。

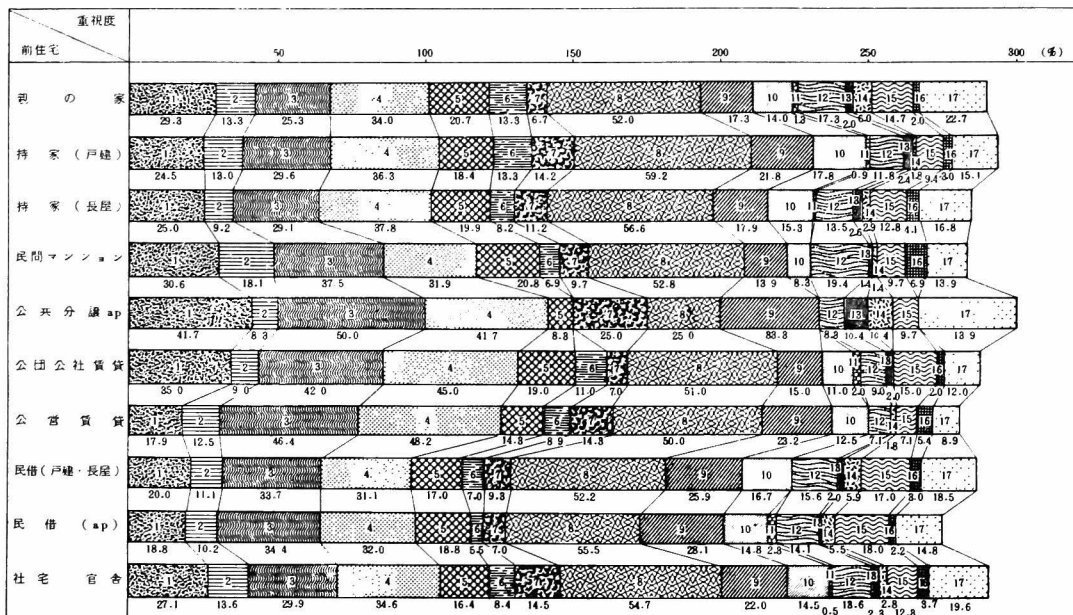


図3.5 前住宅×入居時重視項目

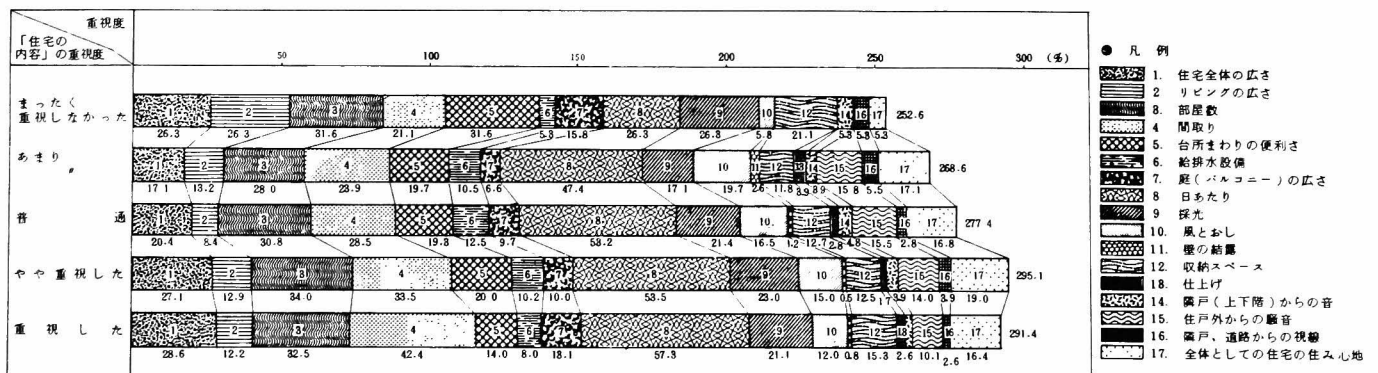


図3.6 「住宅の内容」の重視度×入居時重視項目



住宅選択理由のうち「住宅の内容」の重視度が増加するにつれ、次の2点の事が分る。(図 3. 6)

- ① 「日当たり」に対する重視度も増加する。
- ② 「間取り」重視度も徐々に上昇する。

更に「住宅の内容」に対して全然重視しなかった層を除くと次の2点を加える事が出来る。

- ③ 「住宅全体の広さ」に対する重視の増加。
- ④ 「風とおし」に対する重視の低下。

「住宅の内容」に対して全然重視しなかった層の特徴としては、「台所まわりの便利さ」、「収納スペース」、「リビングの広さ」に対する重視度が高いことが分る。

### 3.2.4 住宅属性による入居時重視項目の検討

入居時重視に影響を及ぼす住宅側の属性として、ここでは、敷地面積(但しマンションは除く)、延床面積、居住室数、現住宅間取り型を採り上げ、これらの相違が入

居時重視項目にどの様に表われているかを考察した。

#### (1)敷地面積別入居時重視項目(但しマンションは除く)

まず敷地面積の増加に伴う入居時重視項目の一般的傾向としては、(図 3. 7)

次の事が言える。まず第1に、敷地面積の増加に伴う「庭の広さ」重視の上昇である。このことは、敷地面積の狭い時には、「庭の広さ」に対して重視したくても出来ない現状を物語っている。第2に、「住戸外からの騒音」はわずかではあるが減少して行く。これは、第1の「庭の広さ」とは言わば背反関係にあり、当然の結果と思える。

次に、面積的要素である「住宅全体の広さ」、「部屋数」、「間取り」について見てみると、50坪(163.7㎡)を境として、その傾向を異にしていると思われる。敷地が50坪を越えるまでは、「住宅全体の広さ」に対する重視度よりも、「部屋数」、「間取り」に対する重視の方が高いことが分る。このことから、限定された敷地面積の中で、いかに多くの部屋をいかに上手に取るかに苦心しているかがうかがえる。50坪を越えると、「部屋数」の重視度は下がり、一方「住

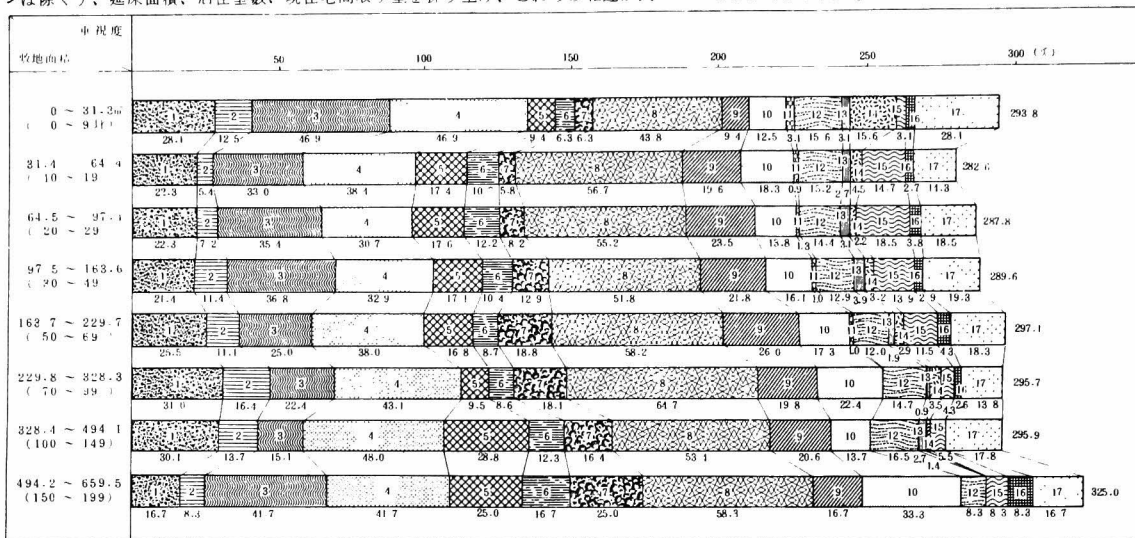


図3.7 敷地面積×入居時重視項目

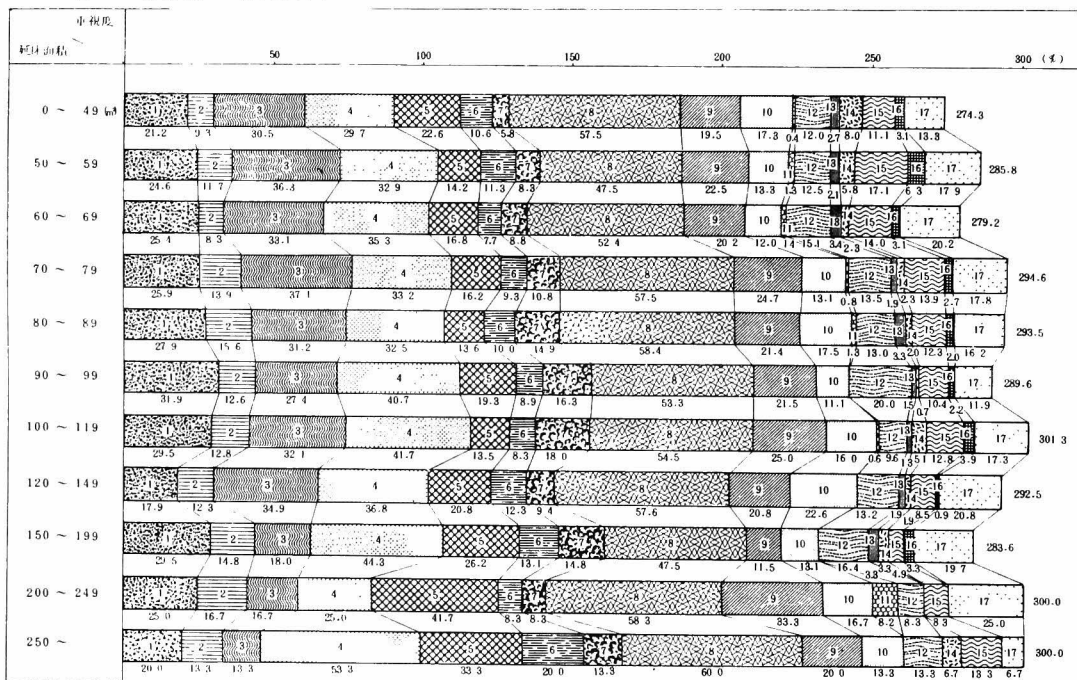


図3.8 延床面積×入居時重視項目



宅全体の広さ」に対する重視度が上昇している事が分る。

敷地面積が10坪(31.4㎡)未満の時は、50坪以下の中でも特徴的である。つまり、常に1位の座を占めていた「日当たり」よりも「部屋数」、「間取り」の方が重視が高い(約47%)。加えて「採光」、「台所まわりの便利さ」、「給排水設備」の重視度は相対的に低く、それに対しより直接的に住生活に関わる「部屋数」、「間取り」、「住宅全体の広さ」、「リビングの広さ」の重視が高い事が分る。

## (2) 延床面積別入居時重視項目

延床面積の増加に伴う入居時重視度の変化を見る(図3.8)。「住宅の広さ」に対する重視度は、予想どおり延床面積の増加に伴い上昇する。しかし、その上昇は100㎡で止まり、それ以上になると、減少する傾向が見られる。敷地面

積で見られたのと同様延床面積においても延床面積の増加に伴い「庭の広さ」重視の上昇が見られるが、その関係も100~120㎡で止まる。更には「隣戸(上下階)からの音」重視は、延床面積の増加に伴い減少する傾向が見られるが、その傾向も100㎡を越えたと明確ではなくなる。

以上の3点から、延床面積100~120㎡において、居住者の入居時重視にギャップがあるのではないかと推測される。つまり、延床面積が100~120㎡に達すると、居住者は一応の満足度に達し、面積がそれ以上になると、居住者の要求が、それ以下の時とは違った段階、様相を呈するのではないかと考えられる。

## (3) 居住室数別入居時重視項目

居住室別に入居時重視項目を考えた時、居住室の増加に伴って「部屋数」に対する重視が増加していく事が予想されるが、この図(3.9)で見る限り、そ

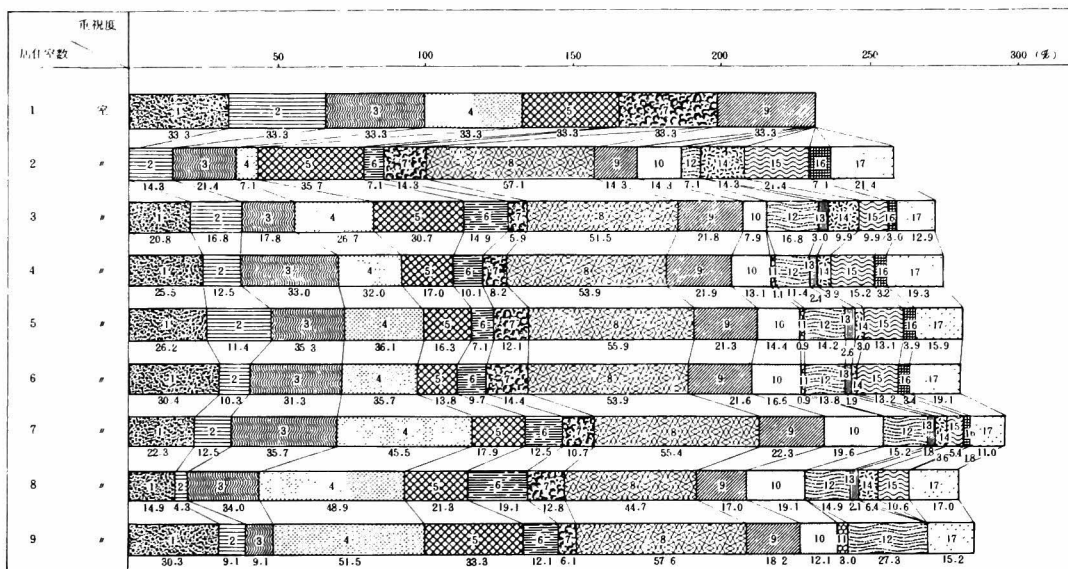


図3.9 居住室数×入居時重視項目

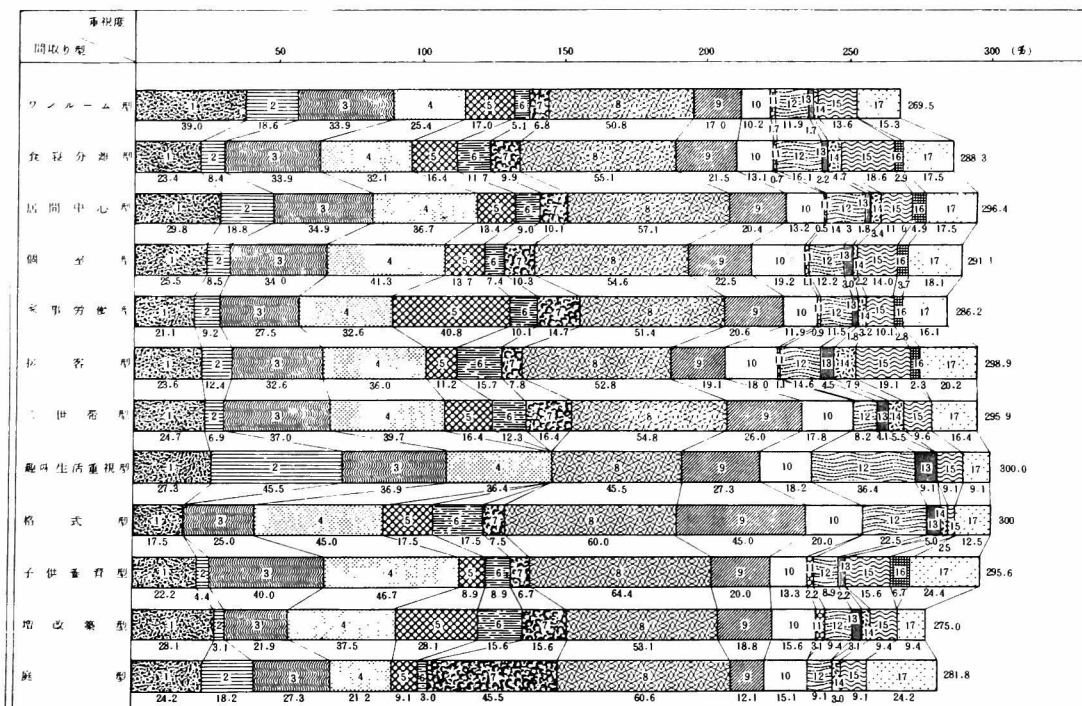
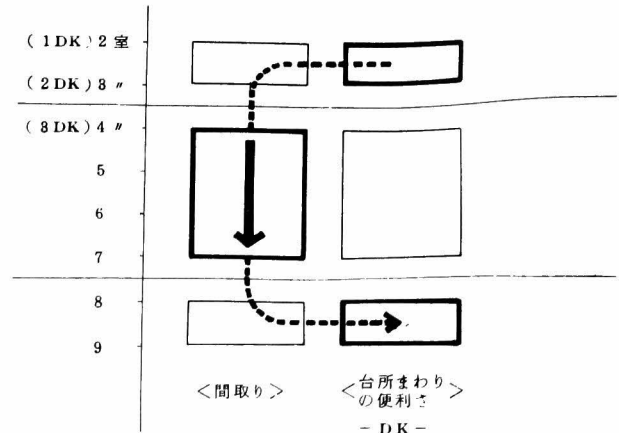


図3.10 現住宅間取り型(S回答)×入居時重視項目

れは明解ではなく、むしろ居室増加に伴って、「間取り」に対する重視の増加傾向がうかがえる。「部屋数」に対する重視を見てみると、4室の前後に大きなギャップが感じられる。

部屋数が2室、3室の時は、「部屋数」重視よりも「台所まわりの便利さ」に対する重視の方が高く、部屋数の少なさを台所の利便性で代替しようとしているのではないかと推測される。

4室以上になると、「台所まわりの便利さ」よりも間取り全体のシステムを求める傾向が強く、更に部屋数が8、9室になると、「台所まわりの便利さ」重視が再び強くなる。しかし、それは間取り、部屋数がある一応の満足に達した段階において、次段階の要求として「台所まわりの便利さ」がクローズアップされてきたことを示し、2、3室の時の「台所まわりの便利さ」重視の高さとは、自ら意味合いが異なっていると思われる。以上の事を簡単な概念図で示すと右のようになる。



#### (4) 現住宅間取り型(S回答)別入居時重視項目

入居時重視項目のうち、各間取り型毎に重視されている項目を観察してみよう(図3.10)。

- ワンルーム型：「住宅全体の広さ」に対する重視が、全間取り型を通じて最も高いのが特徴であり、かつ「リビングの広さ」に対する重視も高い。しかし、部屋数が少ないことにより、「間取り」に対する重視は「庭型」に次いで低い(25.4%)。
- 食寝分離型：「住宅全体の広さ」、「部屋数」の重視はそれ程高くなく、むしろ「住戸外からの騒音」に対する重視が高い(18.6%)。これは、この型の敷地面積の狭さからくる重視の高さと考えられる。
- 居間中心型：「リビングの広さ」重視が比較的高い他は別に特徴は見えない。
- 個室型：量的な「部屋数」に対する重視はそれ程高くないが、個室をいかにうまく配置するかという質的な「間取り」重視は、「子供養育型」、「格式型」に次いで高い。
- 家事労働型：予想どおり、「台所まわりの便利さ」重視が極めて高い(40.8%)。それに反して、面積的要素(「住宅全体の広さ」、「リビングの広さ」、「部屋数」、「間取り」)は平均より低い。更に「庭の広さ」に対する重視が高いのは、庭が物干し、物置、食料品貯蔵等DKとのつながり上、種々な機能を持っていること及び、家事労働型における庭の役割の重要性を示唆している様に思えるが、今後の検討を要する。
- 接客型：基本的居住性要素の重視が高い事に加えて、「風とおし」、「仕上げ」、「隣戸(上下階)からの音」、「住戸外からの騒音」の重視度が高いことは、いかにも接客を重視していることの表われであるかの様に思われる。
- 二世帯型：この型の特徴としては、「庭の広さ」、「採光」、「風とおし」、「仕上げ」の重視度が高いこと、そして「リビングの広さ」重視が低いことを挙げることが出来る。これは老人にスペースを確保し、老人の為に「日当り」、「採光」、「風とおし」、「仕上げ」を重視すること及び、その代償として「リビングの広さ」を軽視する状況になっているのではないだろうか。
- 趣味生活重視型：この型ではまず第1に「収納スペース」重視が全間取り型を通じて段然高いことが挙げられる。これは、楽器、けいこ事、スポーツ、造園の為に収納スペースが必要であることを示唆し、趣味生活と収納スペースが固く結びついているのは極めて興味深い事である。
- 格式型：この型は他と比べて独特の重視傾向を示す。つまり、基本的居住性要素のうち、「間取り」を除いて全て重視度は低い。それに対して座敷等格式空間に関わる「日当り」、「採光」、「仕上げ」重視は全間取り型を通じて最も高い。基本的居住性要素のうちの「間取り」重視の高さも、ハレとケの空間をいかに配置するかという点から重視されているのではないかと予想される。

- 子供養育型：この型の特徴としては、「日当り」、「間取り」、「部屋数」重視の高さが挙げられる。これらは、子供(特に幼児)に対する直射日光への要求、及びパーソナリティの確立に伴う子供の個室への配慮の結果と考える。
- 増改築型：将来の増改築を考慮する結果として、この型では現在の「部屋数」に対する重視はそれ程高くなく、増改築予定地としての「庭の広さ」に対する重視度が庭型、二世帯型に次いで高いことが分る。
- 庭型：予想どおり「庭の広さ」に対する重視が、他の間取り型と比較して僅だって高い。それに加えて、住宅内部での「部屋数」、「間取り」に対する重視はかなり低いことが分る。特に「間取り」重視に関しては、全間取り型を通じて最低である。

### 3.2.5 個別居住性の評価

各供給型毎に16項目にわたる個別居住性評価と全体評価としての「全体としての住み心地」に対する評価を表わすのが、表3.3、図3.11である。

まず、個別居住性要素毎にその特徴を観察してみよう。まず、評価の高いもの一平均4.0以上-を見ると、＜プレハブ＞に於ける「日当り」、「採光」、「注文在来」に於ける「風とおし」の3つであり、評価が3.0以下のものは、＜建売＞の「リビングの広さ」、「庭の広さ」、「仕上げ」、＜マンション＞の「庭(バルコニー)の広さ」、「収納スペース」、「住戸外からの騒音」の5つである。他は全て3.0～4.0の間に位置している。

この5項目に関する評価値の低さは各供給型の欠陥を的確に表現していると言える。

更に供給型を比較すると、評価値間の差異が大きいのは、「庭(バルコニー)の広さ」、「住戸外からの騒音」であり、これは＜建売＞の「庭の広さ」に対する評価値の低さ、及び＜マンション＞の「住戸外からの騒音」に対する評価の低さが大きく作用している。

次に各供給型毎にみると「全体としての住み心地」評価値の高さは、＜注文在来＞＜プレハブ＞、＜マンション＞、＜建売＞の順になる。16項目を線でつなぐプロフィールをながめてみると＜注文在来＞、＜プレハブ＞、＜建売＞がほぼ同じ傾向を示すのに対して、＜マンション＞だけは、傾向が異なっていると言える。それが端的に表われているのが、「台所まわりの便利さ」、「給排水設備」、「住戸外からの騒音」、「隣戸・道路からの視線」の4項目である。

「台所まわりの便利さ」、「給排水設備」、「隣戸・道路からの視線」については、他の3供給型と比較しても評価は高く、＜マンション＞における設備水準の高さと中高層による視線の遮断性の反映であろう。それに対して「住戸外からの騒音」が逆に極端に低いのは、周辺環境の悪さ及び配置計画の悪さに起因するのではないかと考える。

### 3.26 住宅型・居住者型と各居住性要素重視との相関

以上の方法によって得られた結果を、各居住性要素ごとに居住者属性・住宅属性について特徴点を取りだすと表3.4のようなマトリックスが構成できる。

表 3. 3 供給型別 居住性評価 (平均値)

	注文在来	プレハブ	建 売	マンション
1.住宅全体の広さ	3.479	3.592	3.078	3.128
2.リビングの広さ	3.275	3.484	2.888	3.085
3.住宅の部屋数	3.427	3.487	3.057	3.002
4.間 取 り	3.486	3.526	3.147	3.226
5.台所まわりの便利さ	3.520	3.888	3.081	3.492
6.給排水設備	3.579	3.687	3.242	3.646
7.庭(バルコニー)の広さ	3.105	3.878	2.870	2.666
8.日 あ た り	3.913	4.089	3.447	3.598
9.採 光	3.943	4.145	3.495	3.497
10.風 と お し	4.000	3.947	3.688	3.869
11.壁 の 結 露	3.765	3.684	3.247	3.400
12.収 納 ス ペ ース	3.468	3.461	3.091	2.987
13.仕 上 げ	3.587	3.888	2.982	3.016
14.隣戸(上下階)からの音	3.564	3.434	3.088	3.082
15.住戸外からの音	3.609	3.658	3.282	2.641
16.隣戸・道路から家の中が見える	3.594	3.547	3.227	3.655
17.全体としての住宅の住みごころ	3.756	3.750	3.288	3.455
平 均	3.589	3.610	3.158	3.258

この表から、ある種の居住者グループが特に重視する居住性要素、あるいは住宅のある規模において計画に留意すべき居住性要素を個々に取り出すこともできるが、実際の運用上はこれらを複合化させることにより計画すべき住宅のイメージを描くことが必要である。

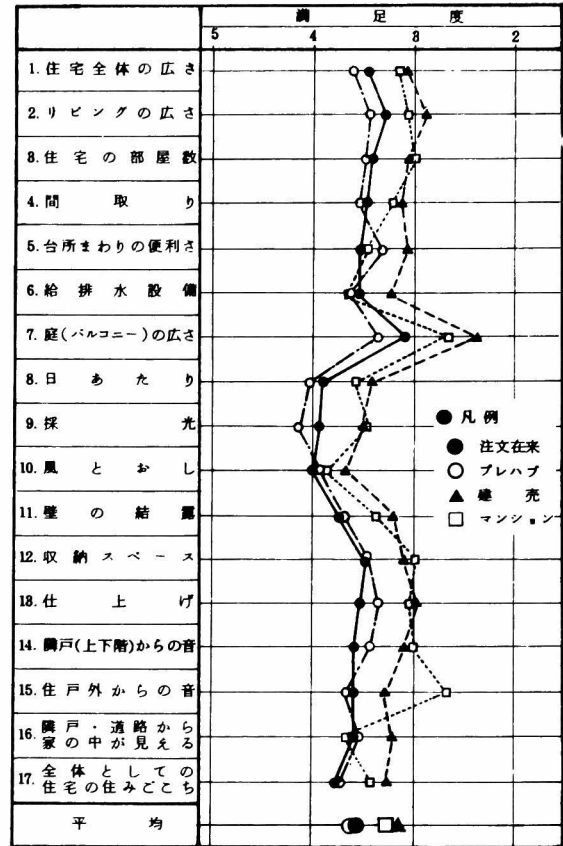


図3-11 供給型×居住性評価

表3.4 居住者・住宅属性と各居住性要素重視との相関

	基 本 的 居 住 性 要 素				付 加 的 居 住 性 要 素			
	日当り(採光)	間 取 り	部 屋 数	住宅の広さ	台所まわりの便利さ	収 納 ス ペ ース	リビングの広さ	庭(バルコニー)の広さ
居 住 者 属 性	家族人数	人数増加につれ重視増加 (7人の時;60%)	人数増加につれ重視増加 (但し4.5人まで)	1 人	(5人以上)	(5, 6人)		(2人)
	家族型 老夫婦+.....	長子年令の増加 老夫婦、傍系家族が一緒		単 身 者	老夫婦+若夫婦+子供 傍系家族と同居	長子年令5才未満 長子年令18才以上 老夫婦+若夫婦+子供	(老夫婦+若夫婦)	
	収 入	100万円未満	収入増加につれ重視増加	~300万:上昇 300~750万:一定 750万~:下降	750万以上			(1000万以上)
	職 業	無 職	(管理職) サービス業	自由業 販売業 サービス業	自由業 販売業	自由業	自 営 業 (販売業)	
	前住宅		公 共 住 宅	公 共 住 宅	公団公社賃貸 (親の家)		民間マンション (親の家)	民間マンション (公共分譲アパート)
住 宅 属 性	敷地面積		165㎡以下 (特に33㎡以下)	165㎡以下 (特に33㎡以下)	230㎡以上 (33㎡以下)	(330㎡以上)		165㎡以上
	延床面積				延床面積増加につれ重視増加 (但し100㎡まで)	(50㎡以下) 120㎡以上		(150㎡以上) 120㎡まで上昇
	居住室数		室数増加につれ重視増加			2, 3室の時 8室以上	9 室	
現 住 宅 間 取 り 型	格 式 型 子供養育型 (二世帯型)	個 室 型 子供養育型 格 式 型	子供養育型	ワン・ルーム型	家事労働型 増改築型	趣味生活重視型	ワン・ルーム型 居 間 中 心 型 趣味生活重視型	庭 二 世 帯 型 増 改 築 型 (家事労働型)

そのような特徴的な事項を挙げると以下のようなことである。

- ① 家族に老人を含む家庭では「日当たり（採光）」に気を配っている。老人が家で生活することが多いからであろう。また、3世代家庭になることが多く、「間取り」を重視している。
- ② 「部屋数」や「住宅の広さ」を重視する居住者の中に世帯主が自由業である家庭が多い。書斎などをとる要求の表われとみられる。自営業の場合には「収納スペース」を重視するようになり、これは趣味を楽しむ生活をしていて、そのために用いる道具類の保管場所が必要とされているからだと思われる。
- ③ 「台所まわりの便利さ」は、住戸規模の小さい住宅と大きな住宅の2極で重視されていることは特徴的である。小規模な住宅では台所が便利になり住宅全体が広く使えることを望み、ある規模が確保されるようになると「間取り」・「広さ」の重視へと移行し、それらが満足された段階で再度質的に高い台所まわりの便利さを望むようである。

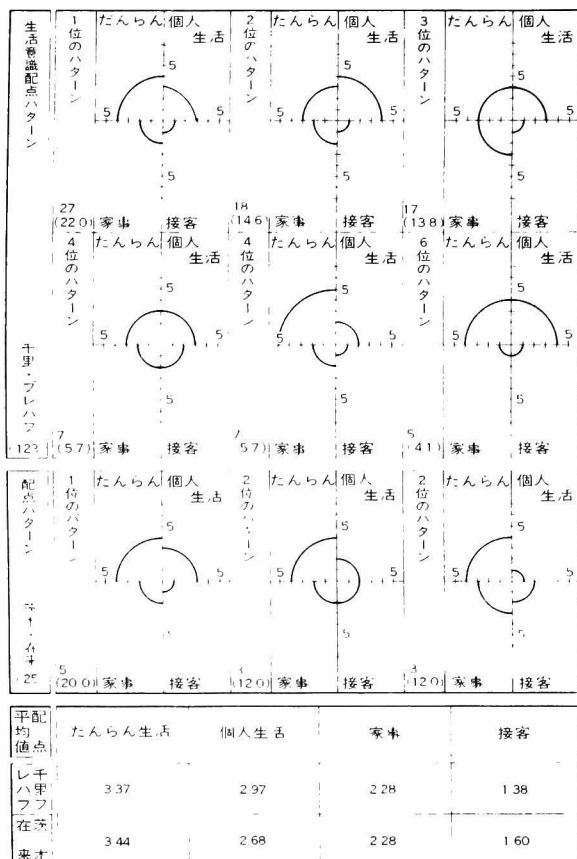


図3.12 生活意識配点パターン（ ）内は%

### 3.3 一戸建住宅居住者の住宅評価項目

#### 3.3.1 住生活の意識・様式からみた評価項目

ここでは、一戸建住宅のうちでもプレハブ居住者と在来工法住宅居住者をとりあげ、生活に対する志向性の相異を比較検討することにより、両者それぞれの住宅に対する評価項目をうきばりにしようとする。ただし、両住宅型居住者の社会階層・基本属性はほぼ同一とした。

#### 3.3.2 生活意識の構造

##### (1) 生活意識の型

住生活を「家族だんらんを楽しむ（だんらん）」、「個人生活を大切に（個人生活）」、「客をもてなす（接客）」、「炊事・掃除・育児等（家事）」の4つの側面にわけ、住生活全体を10点としたとき、各側面にそれぞれ何点ずつ割りふるかを問うことで居住者の4側面に対する重視度のデータを得た。この点数配分には多くのパターンがあるが、これらのうち比較的多く見られるパターンおよび各側面の平均得点を示すと図3.12のようになる。

これより「だんらん」、「個人生活」の2つが生活の中心的側面であり、日常生活とは直接結びつかない「接客」は重視されることの少ない副次的側面であることがわかる。「家事」については、この側面が毎日の生活に不可欠なものであることから、重要な側面ではあるが積極的な生活として位置づけられることの少ない裏方的側面（積極的な生活を支えるネガティブな面）と見るのが妥当であろう。こうした各側面に対する重視度を居住者の持つ生活意識の反映と考えて各生活意識のヒエラルキー構造を概念的にまとめたものが図3.13である。また、図3.12によれば「在来層」は「だんらん生活重視」の傾向が強く、それと比べると「プレハブ層」は「個人生活重視」の傾向が強いことがわかる。さらに「接客重視」傾向の強さ

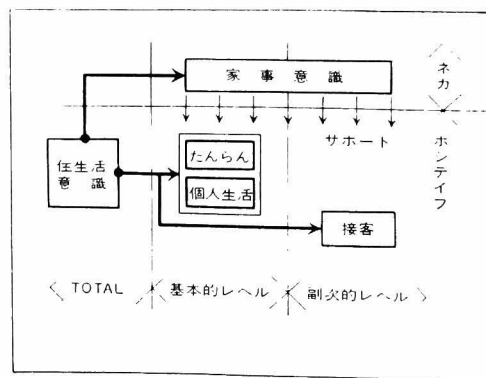


図3.13 生活意識の構造

も「在来層」の特徴といえよう。これらは両層の間に住生活に対する志向性の差が存在することを示しており興味深い。ところで、「だんらん生活」、「個人生活」はともに生活の中心的部分であり、かつ配点パターンから見て両側面は個人の中でトレードオフ的にとらえられていると思われる。そのため、両側面は1つの意識によつて規定されていると考えたほうが妥当であり、これをここでは「だんらん意識」と名づけている。

以上のことより「生活意識」の内容として「だんらん意識」、「接客意識」、「家事意識」という3つのレベルの異なる指標が得られたわけである。具体的にはここではこれらの指標ごとに、居住者をとらえる型を次のように設定している。

- だんらん意識（生活の中心）
  - だんらん重視型
  - 均等型
  - 個人生活重視型
- 接客意識（副次的意識）
  - 接客重視型
  - 接客軽視型
- 家事意識（ネガティブな意識）
  - 家事重視型
  - 中間型
  - 家事軽視型

なお、これら3つの意識の間には、ほとんど有意の相関は見られなかつた。これは居住者の「生活意識」を知るためには、これらの意識それぞれについて居住者の型をすべて知らなければならないことを意味している。

## （2）生活意識と基本属性の関連

ここでは「生活意識」がどの程度「基本属性」に規定されているか、また規定されていないかをまとめてみることにする。

ただし、「在来層」のサンプルが少ないため、おもに「プレハブ層」についての分析結果によっている。

全体的に見て、「生活意識」に強い影響を及ぼしているのは「家族型」と「年収」である。関係の概略を述べれば、「家族型」についてはライフステージの若い層ほど「だんらん重視型」、「家事重視型」が多く、ライフステージが高くなるにつれて、「個人生活重視型」、「家事軽視型」の割合が増加する。このように「だんらん意識」、「家事意識」は「家族型」と深い関係があるが、「接客意識」と「家族型」の間にはほとんど相関がない。「年収」については、年収が低いほど「だんらん重視型」、「接客軽視型」、「家事重視型」が多く、年収が高くなると「個人生活重視型」、「接客重視型」、「家事軽視型」が多く見られるようになる。

これらのことから「基本属性」が「生活意識」を規定していることは明らかであるが、同時に今回の分析では「生活意識」の型が「基本属性」によつてだけでは説明し得ないことも明らかになった。例えば「家族型」と「だんらん意識」の関係についていえば、「だんらん重視型」はライフステージの高い層でもかなり多く存在しており、この意識が完全には「家族型」に規定されていないことがわかるし、また「年収」が600～700万円のレベルを超すと「生活意識」はまったく「年収」と相関を示さなくなり、「意識」がかなり自由に発現していることを示している。

「在来層」についてはサンプルが少なく有意性のある結論は述べにくい、「基本属性」の違い、特に「年収」の高低が「接客意識」に最も強く反映しており興味深い。「在来層」では生活水準の向上が直接、住宅の「接客」的側面の充足へ働く傾向があるのかもしれない。

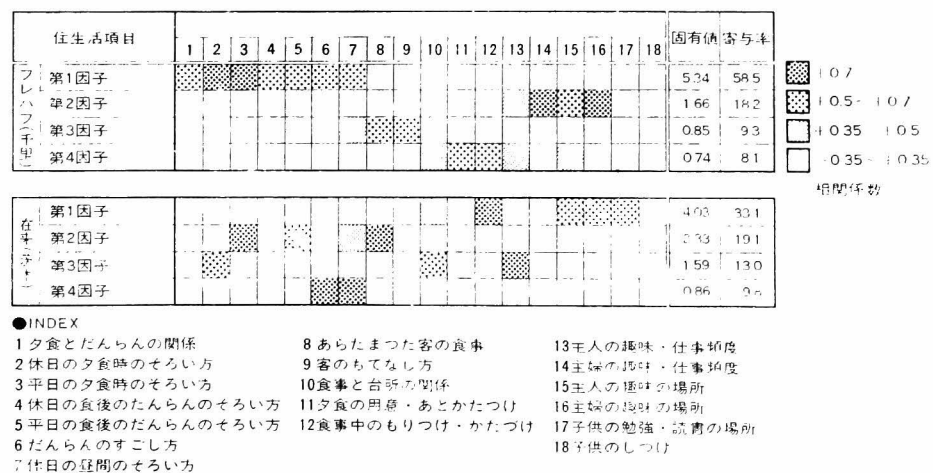


図 3-14 生活行為重視度ファクター

### 3.3.3 住行為の構造

#### (1) 住行為因子

ここでは「住行為」の構造を理解するための第1段階として、「住行為」の裏にひそむ因子を示してゆく（「住行為」項目としては、図3.14に示すように公室を中心に行なわれるものに限定した）。

分析としては、居住者の行為項目への重視度に対して因子分析法を適用することによって住行為をいくつかのグループに分類し、その裏にある住行為因子を読みとつている。「プレハブ層」、「在来層」それぞれについてその結果を示したのが図3.14である。

この図より、「プレハブ層」の生活は主要には「だんらん」（家族が集まる傾向にあるか分散する傾向にあるかに関わる因子）、「個人生活充足」（趣味等により個人生活を積極的に送る）、「接客」、「家事運営」（家事の行ない方や家事を行なう主体についての家庭の方針）の4因子で構成され、「在来層」の生活は主要には「私的生活」、「公的生活」、「主人の生活（特に仕事を中心として）」、「だんらん充足」（だんらんの内容に関わるもので、積極的にだんらんを充実させてゆこうとする因子）の4因子で構成されているといえよう。こうしてみると、「プレハブ層」と「在来層」の生活パターンはかなり異なるようである。これは、前述した「生活意識」の差が行為レベルに反映しているためと考えられよう。そこで、この差についてもう少し詳細に見てゆくことにする。

#### (2) だんらん生活・個人生活の発展系列の仮説

「プレハブ層」と「在来層」の因子を比較した場合、「プレ

ハブ層」では「個人生活」に関わる因子として第1因子（家族が集まるか分散するかについての因子）と第2因子（個人生活を充足してゆくことについての因子）の2つが存在しているのに対し、「在来層」では「だんらん」に関わる因子として第2因子（公的生活についての因子）と第4因子（だんらん生活を充足してゆくことに関する因子）の2つが存在していることに気づく。このことに関連して即座に、生活意識のレベルにおいて両層の間に、「プレハブ層」は「個人生活」重視傾向が強く、「在来層」は「だんらん」重視傾向が強いという差があつたことが思い出されよう。

これらの現象を総合することにより、以下に示すような「だんらん—個人生活の構造と発展系列」についての仮説を考えることができる。

一般的に、「だんらん」、「個人生活」という表裏一体の関係にある2つの生活側面を「家族が集まる傾向にある—分散する傾向にある」という1つの軸上でのみとらえがちであるが、ここで示したように、いわゆる「だんらん」（集散的）、「個人生活」（分散的）以外に「だんらん充足」、「個人生活充足」という因子が存在することからみて、もう1つ「生活を積極的に充足してゆこうとしているかどうか」という軸の存在が考えられる。

この視点に基づいて、次のように「だんらん—個人生活の発展系列」を考えることができる。便宜的により基本的と考えられる「集合—分散」の軸を第1軸、「充足」の軸を第2軸とすれば、一般的にいつて生活の低いレベルでは「だんらん—個人生活」は第1軸に関わる面がきわめて強いと考えられる。なかでも最も低いレベル（住宅が狭く、居住者について

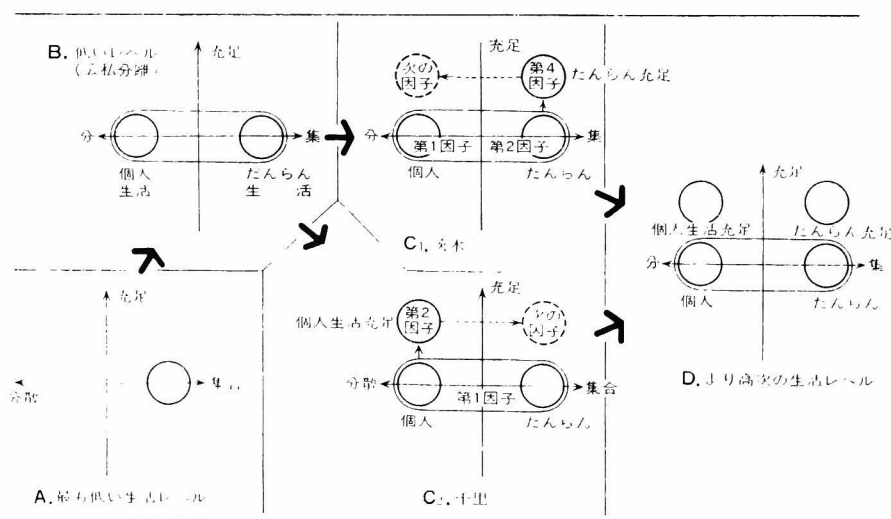


図 3.15 住生活の発展系列



も低収入で時間的・精神的ゆとりのない状態)にあつては必然的に「集合」的生活しか行ない得ず(図3 15・Aの状態)、次のレベル(住宅側では或る程度の私室が確保でき、居住者自身時間的精神的ゆとりができた状態)においてようやく「集合的だんらん」と「分散的個人生活」が行なわれる(図3 15・B)。さらに生活のレベルが向上してはじめて「住生活の質をより充実させてゆこう」という第2軸に関わる面がでてくると考えられる(図3 15・C)。ここで扱っている「プレハブ層」,「在来層」はともに生活水準はかなり高く、すでにこのレベルに達し「生活充足」を志向していると思われる。その志向の現われ方が,「プレハブ層」は「個人生活重視」傾向が強い「個人生活充足因子」となつて現われ(図3 15・C<sub>2</sub>),「在来層」は「だんらん」重視傾向が強い「だんらん充足因子」となつて現われている(図3 15・C<sub>1</sub>)と考えることができよう。そのため、当然次の段階として「だんらん充足」,「個人生活充足」の双方の因子を持つ生活が予想される(図3 15・D)。両層とも数量的に見る限り全体としてはこのレベルに達していないが、個々の事例を見た場合「プレハブ層」のうち「年収」がきわめて高く「住宅規模」も大きい家庭の中に,「個人生活充足」をはたしたうえで「だんらん充足」の段階にはいつていると思われるものが数例見受けられた。

A~Cの生活レベルを空間との対応という観点で見ると、Aのレベルは「食寝分離がはたせる程度」の状態に、Bのレベルは「公私分離が一応なしうる」状態にそれぞれ対応し、さらにC<sub>1</sub>は「公室充足(居間の広さ、独立性の確保・第2の居間の出現)」に、C<sub>2</sub>は「私室の充足(充分な個室の確保、質の向上、書斎、主婦室等の確保)」に対応しているといえよう。

こうして「だんらん」,「個人生活」が2つの軸で構成されているということは,「だんらん」,「個人生活」の双方にそれぞれ「集合的だんらん」と「充足的だんらん」,「分散的個人生活」と「充足的個人生活」というレベルの異なる2つの段階があることを意味している。経験的にいっても、例えば「家族がいつも集まっている」というだけの状態と「個室が確保された後に音楽を聞いたり演奏したりして積極的にだんらんの創る」状態を単に「だんらん」として1つに扱うことは無理である。直感的にいうことを許されるなら、前者に必要なのは「豊かな茶の間かLD,LDK」であり、後者では「独立した居間」であることが予想される。

以上により,「プレハブ層」と「在来層」の住行為因子の構造の違いは、1つには「住行為の発展系列」の中での因子の

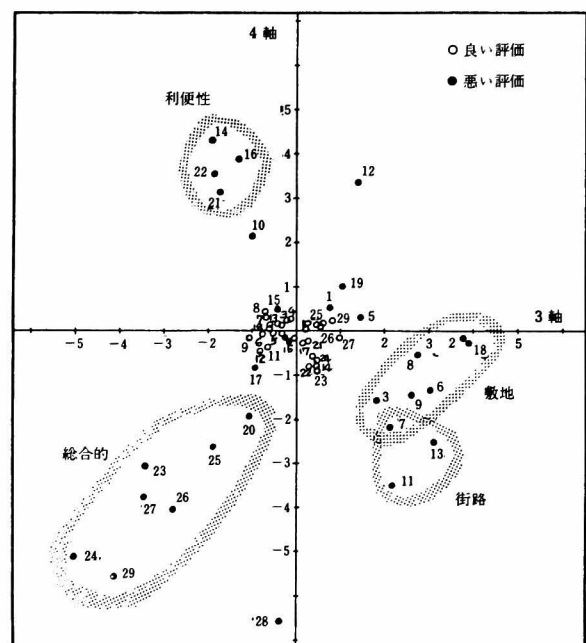
表われ方の差によるものであることがわかる。

ところで、これ以外にも「在来層」における「主人関係の因子」等、両者間には構造的差異が存在するが,「在来層」のサンプル不足のためこれ以上の両者比較は困難であった。

### 3. 4 敷地に対する居住者の評価構造

居住者の評価を通して敷地規模の最低水準を判断するのに際しては、敷地を評価するのにふさわしい項目を用いる必要がある。評価を考察するのに先だち、敷地規模と関連の高い評価項目を選択する。

住環境の住みよさに関し、29の評価項目を居住者に提



居住性の評価項目

- |                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| 1. 住宅の広さ                   | 16. 日用品、食料品の買物             |
| 2. 部屋の日当たり、採光              | 17. 周辺道路の安全性               |
| 3. 風通し                     | 18. 火災時の延焼の危険性             |
| 4. 隣りの家、道路からのそかれる心配        | 19. まわりの緑の豊かさ              |
| 5. 隣りの家、道路からの騒音            | 20. 家並の美しさ、まとまり            |
| 6. 庭の広さまたはベランダの広さ          | 21. ゴミの回収                  |
| 7. 住宅からのなぐめ、見晴し            | 22. カ、ハエ、ネズミなど住宅地の清潔さ      |
| 8. 敷地の向き(道路がついている方向)       | 23. 自治会、管理組合等の運営のされ方       |
| 9. 隣家、隣地との距離               | 24. 自治会費または管理費             |
| 10. 住宅の全体の住みこころ            | 25. 住宅地の落ち着き               |
| 11. 子供(小学生以下)の遊び場          | 26. 近所づきあい                 |
| 12. キャノチホール・ランニング程度の大人の遊び場 | 27. 住宅地の土地柄(人間という人柄のようなもの) |
| 13. 散歩道                    | 28. 住宅地(前の道路をはさんだ並み)の住みこころ |
| 14. 最寄りの駅までの距離             | 29. 団地全体の住みこころ             |
| 15. 駐車場の充足度                |                            |

図 3.16 居住性項目の分類

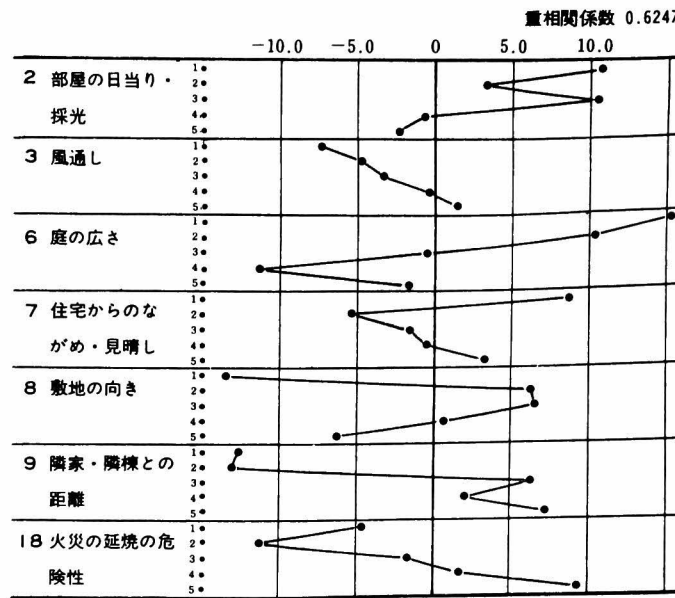


図 3.17 敷地規模と敷地評価項目との相関

示し、「5. 非常に良い」、「1. 非常に悪い」までの5段階評価をさせた。

図 3.16 は、林の数量化第Ⅲ類により、1軸と2軸は住宅の居住性に関するものであったので、3軸と4軸についてとり出して示したものである。良い評価は原点に集中しているので悪い評価に注目する。3軸は敷地、街路、4軸は利便性に関する軸である。図3.16のように敷地に関する評価項目はグルーピングされる。すなわち、「部屋の日当り、採光」、「風通し」、「庭の広さ」、「敷地の向き」、「隣家・隣棟との距離」、「火災時の延焼の危険性」、「住宅からのながめ、見晴し」の7項目であり、「住宅からのながめ、見晴し」については街路との関係も強い。

次に、敷地規模と居住性の評価項目ごとの評価の変化との相関について検討する。ここで敷地規模との相関の高い項目ほど敷地規模の評価を行なう際に考慮されてよい項目である。林の数量化第Ⅰ類により敷地規模を外的基準にし、各評価項目ごとに評価値を説明変数として結果を得た。結果を図3.17に示す。スコアの変動の範囲が大きく、形が線型になるものに注目すると、「庭の広さ」、「隣家・隣棟との距離」、「火災時の延焼の危険性」の3項目である。他の4項目については規模以外の敷地要素が関係しているか、満足していて変動が少ないのではないと思われる。

### 3.5 低層集合住宅の居住性構造

最近、一戸一戸が専有の庭をもち、また集团的・計画的に供給されるために、比較的安価で良好な環境を形成しているために評価が向上している住宅形式としてタウンハウスがある。

タウンハウスの人気は、どのような点から出てくるのだろうか。

同一街区規模、同一住戸数という条件において、一戸建て、タウンハウス、中層集合住宅という3種類の開発形態を居住者に示して選好性を問うと、60%以上の高率でタウンハウスが選択されるという結果が得られた。その理由としては、「草花や植木の栽培など、庭いじりをしたい」(約40%)、「様々な使える戸外の空間がほしい」(約20%)といった接地型住宅のもつ長所を積極的に評価しており、一方で「子供の遊び場やキャッチボールなどの運動ができる場所がほしい」(約10%)、「地震・火災など災害時に安全に避難できるように」(約10%)というオープンスペースをもつ集合住宅の側面を評価する傾向が見られた。

以上のように、タウンハウスは、一戸建住宅の接地性と中高層集合住宅の遊び場・緑地といった施設環境条件という両者の長所を、前者は専用庭で後者は共用庭により実現させており、これら相互の適切なバランスの中で成り立たせていること



にこの住宅形態の可能性があることがうかがいあがってくる。また、居住性を構成する要因としては、共用庭をもつために、それに関連した維持管理、近隣のつきあい、経済的条件などもタウンハウスの居住性に対して重要な役割を果たすようになり、居住性という概念も単に住戸形態のみを扱うことで完結せず、住戸にかかわる外部空間の構成・運営といったことがらも含めて拡大し、より総合的なものになっているのが特徴的である。

タウンハウスの住みよさに対して、総合的・構造的な把握を試みると次のような結果が得られた。

表3.5は、居住性に関する23の評価項目をあらかじめ設定して居住者に示し、各項目ごとに5段階評価を得ることによってデータを取得し、5プロジェクトを通じての因子分析を行なったものである。固有値が1以上の8つの因子解を抽出してそれぞれ表3.5のような意味づけを行ない、評価項目のグルーピングと住みよさを形成する上での各評価項目の重要度を検討した結果、比較的明確に各項目がグルーピングされているのがみられた。

第1因子（住戸条件）は、主に住戸内空間に関する評価項目から構成されているが、デザインの項目との関係の深いこともみられ、タウンハウスの住戸計画においては内部の計画だけでは不十分で、外部と一体になった計画でなければならないことを示している。また、第1因子に対する負荷量の大きな項目は、他因子解に対して負荷量が小さく、この因子の独立性が高いことがわかる。固有値が他の因子に比べるときわだって高いことから、居住性を高める上で住居集団を構成する個々の住戸の質を向上させることが最も重要であると言えよう。

第2因子以下に、住戸まわり条件、居住地の近隣生活、プライバシー条件、立地条件などが並ぶが、第1因子の住戸条件に比べると重要度は低く

なっている。しかし、いずれも同程度の固有値を有しており、住戸が周囲の環境と分ちがたく結びついているタウンハウスにおいては、これらの居住性項目のうちどれもが欠けてはならない重要な要素であることが指摘される。

表 3. 5 居住性の因子と評価項目

因子	因子の意味づけ(固有値)	因子負荷量の大きい評価項目
1	住戸条件(5.19)	1 住宅の広さ(0.70) 7 間取り(0.61) 9 収納スペースの量(0.53) 12 住宅全体の住みよさ(0.53) 17 住宅・家並のデザイン(0.50)
2	近隣生活条件(1.86)	23 街区全体の住みよさ(0.67) 22 街区的つきあい(0.61) 21 買物・生活施設の利便性(0.35) 20 緑の豊かさ(0.34) 12 住宅全体の住みよさ(0.32)
3	住戸まわり条件(1.71)	13 駐車場の位置(0.68) 14 自転車・三輪車の置き場(0.52) 10 物干し場の位置(0.46) 11 専用庭の広さ(0.43)
4	プライバシー条件(1.51)	4 向いの家からのぞかれる心配(0.70) 5 道路・共用庭からのぞかれる心配(0.61) 10 物干し場の位置(0.33) 6 隣家・上階からの音(0.33)
5	街区アメニティ条件(1.39)	18 共用庭の広さ(0.66) 19 共用庭・道路・住戸の配置(0.59) 20 緑の豊かさ(0.42) 16 住宅の建込具合(0.37) 13 駐車場の位置(0.33) 8 住宅からの眺め・見晴らし(0.31)
6	立地条件(1.19)	21 買物・生活施設の利便性(0.58) 8 住宅からの眺め・見晴らし(0.44) 13 駐車場の位置(0.34) 23 街区全体の住みよさ(0.32)
7	相隣環境条件(1.05)	2 日当り、採光(0.76) 3 風通し(0.43)
8	サービス条件(1.03)	15 ゴミの回収システム(0.40) 10 物干し場の位置(0.33)

\* 因子負荷量の大きい評価項目は負荷量0.30以上のものすべてをとりあげている。

### 3. 6 中高層住宅の居住性構造

#### 3. 6. 1 居住性の構成要素とその評価

この節では、民間中高層住宅の住みよさの全体的なしくみについてとりあげてみたい。

ところで、住み良い住宅とはどのようなものであり、居住性とはどのように住み手によってとらえられているのだろうか。これらは重要な問題ではあるが、また、なかなか難しい問題である。ここでは、居住性のシステムを対象としてとりあげ、一口に居住性といっていたものを実際の住宅や環境の様々なエレメントや側面に分解し、それぞれの要素がどんな居住性に対応するのかを考えてみる。住宅を形成しているのはその要素とそれらを組み立てているシステムであるが、居住者は、それらに対してその居住者の家族構成や年収などによったところの生活行動をもって住んでゆき、そこに居住性のシステムが展開すると考えられる。

前回、1972年10月に行なった民間中高層住宅の居住性に関する研究<sup>\*</sup>によると、関東・関西の地区にかかわらずどんな住宅でも重要視されている共通重視項目として次の4項目が挙げられている。

- ①「企画、施工業者の信用」などの供給条件。
  - ②「通勤時間」などの企画、計画段階で決まる周辺環境・立地条件。
  - ③「価格」などの経済条件。
  - ④「日当たり」、「間取り」、「住戸の広さ」、「耐震、耐火」、「施工の程度」などの居住性、安全性にかかわる条件。
- 今回は、上の②と④という住宅の居住性の面に

注目し、居住性能と関連する次のような11項目をあげて各々について居住者の満足度である5段階の評価を尋ねた。

- a. 住宅の広さ
- b. 間取り
- c. 日当たり
- d. 風通し
- e. 冷暖房設備
- f. 設備（eを除く）
- g. 施工の程度
- h. 通勤の便利さ
- i. 日常生活の便利さ
- j. 建物に対する安心感
- k. 住宅全体の住みごころ

5段階評価はこれらの各項目に対して、「5. 非常に良い」、「4. まあまあ良い」、「3. 普通」、「2. やや悪い」、「1. 非常に悪い」の5つによって評点させたものである。「非常に良い」、「まあまあ良い」の良評価は満足層、「非常に悪い」と「やや悪い」の悪評価は不満足層と考えられる。

<sup>\*</sup>「民間中高層住宅の住宅計画に関する調査研究」京大・養研究室 1974.7.

図3.19は、関東・関西別に居住者の各項目に対する評価の割合を示したグラフである。これによると、両地区間では居住者評価の結果にそれ程大きな差は見られず、同じ居住性の評価項目に対しては類似した評価意識を持っていることがわかる。

全体に、どの項目でも良い評価がなされており、悪い評価は少ない。「住宅の広さ」については、約4分の1の居住者が悪い評価をしているのは目をひく。「施工の程度」についても全体的な傾向としては悪い評価の占める割合の方が良い評価の占める割合よりも若干高くなっている。以上の2

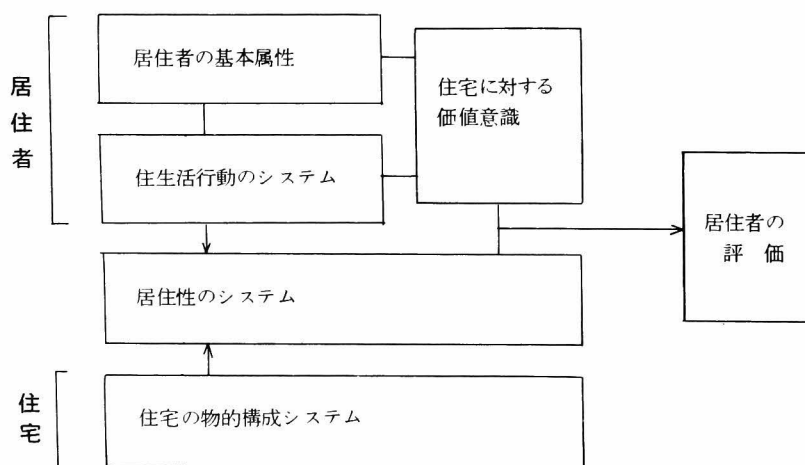


図3.18 居住性システムと居住者評価の関係

項目の評価が低いくらいで、他の項目では居住者は満足しているとみられる。「日当たり」、「風通し」といった相隣関係でも、「建物に対する安心感」など建物の構造にかかわる項目で特に良い評価を受けている。

次に、各項目ごとに検討して両地区の住宅の相対的な比較を行なってみよう。「住宅の広さ」、「間取り」については関東の方が評価は高く、住戸規模という客観的な住宅条件が評価の結果にも表われている。「日当たり」、「風通し」という自然の環境条件については関西の方が高く評価されているが、この差を関東では「冷暖房設備」の評価の高さで補っている。「設備(冷暖房設備を除く)」、「施工の程度」、「日常生活の便利さ」、「建物に対する安心感」、「住宅全体の住みごこち」の評価では両地区の間に大きな差は見られない。住宅条件についても両地区でこれらの項目に関するものは似た水準にある。「通勤の便利さ」では両地区の住宅立地による評価のちがいが見られる。すなわち、関東では評価の高いものと低いものが見られ、関西では連続的に分布して良い評価を受けていることである。これには、関東では、評価の良いのが都心に立地する住宅であり、評価の低くなるのは郊外に立地する住宅に対応している結果である

う。関西では中高層住宅は通勤に便利なことをメリットとして居住者の間に受け入れられて、また、実際通勤時間は短いので評価は高いのであろう。

### 3.6.2 居住性能評価の総合的分析

前節では住宅の居住性評価について居住性を構成する各項目ごとに概観したわけであるが、ここではいくつかの手法を用いて総合的な居住性の評価が生まれてくるしくみまでを含めて分析を進めてみる。

本論では居住性能とその評価がどのような構造となっているかを探ることがその目的の1つであった。特に各居住性能項目の評価がより総合的な居住性能にどのように関わっているかを明らかにしようとしている。そのためには、居住者の評価を用いることの有意性を確かめることが最初に必要である。居住性能を総合的に評価する力は現実の居住者にあると思われる。というのは、フィジカルな性能値である熱貫流率や遮音率、或いは面積値などを総合的に把握する指標は不可能で居住者のニーズとしての重視度として把える方がより实际的であるからである。そうした考え方を基に本節では居住者の評価の有効性をみると共に、総合評価項目として「住宅全体の住みごこち」評

居住性評価項目	関 東						関 西					居住性評価項目	関 東						関 西				
	%	10	20	30	40		%	10	20	30	40		%	10	20	30	40		%	10	20	30	40
a. 住宅の広さ	5	8 <sup>1</sup>					4 <sup>1</sup>					g. 施工の程度	5	5 <sup>1</sup>				6 <sup>1</sup>					
	4	27 <sup>1</sup>					23 <sup>1</sup>						4	23 <sup>1</sup>				20 <sup>1</sup>					
	3	37 <sup>1</sup>					44 <sup>1</sup>						3	44 <sup>1</sup>				44 <sup>1</sup>					
	2	23 <sup>1</sup>					25 <sup>1</sup>						2	17 <sup>1</sup>				20 <sup>1</sup>					
	1	3 <sup>1</sup>					2 <sup>1</sup>						1	8 <sup>1</sup>				8 <sup>1</sup>					
	計	100 <sup>1</sup>	543				100 <sup>1</sup>	752						計	100 <sup>1</sup>	542				100 <sup>1</sup>	744		
b. 間 取 り	5	16 <sup>1</sup>					13 <sup>1</sup>					h. 通勤の便利さ	5	24 <sup>1</sup>				30 <sup>1</sup>					
	4	32 <sup>1</sup>					25 <sup>1</sup>						4	16 <sup>1</sup>				21 <sup>1</sup>					
	3	35 <sup>1</sup>					43 <sup>1</sup>						3	21 <sup>1</sup>				21 <sup>1</sup>					
	2	13 <sup>1</sup>					14 <sup>1</sup>						2	23 <sup>1</sup>				17 <sup>1</sup>					
	1	2 <sup>1</sup>					2 <sup>1</sup>						1	13 <sup>1</sup>				9 <sup>1</sup>					
	計	100 <sup>1</sup>	544				100 <sup>1</sup>	751						計	100 <sup>1</sup>	544				100 <sup>1</sup>	753		
c. 日 当 り	5	26 <sup>1</sup>					41 <sup>1</sup>					i. 日常生活の便利さ	5	21 <sup>1</sup>				21 <sup>1</sup>					
	4	30 <sup>1</sup>					22 <sup>1</sup>						4	25 <sup>1</sup>				24 <sup>1</sup>					
	3	20 <sup>1</sup>					18 <sup>1</sup>						3	32 <sup>1</sup>				30 <sup>1</sup>					
	2	17 <sup>1</sup>					12 <sup>1</sup>						2	16 <sup>1</sup>				18 <sup>1</sup>					
	1	5 <sup>1</sup>					6 <sup>1</sup>						1	5 <sup>1</sup>				4 <sup>1</sup>					
	計	100 <sup>1</sup>	543				100 <sup>1</sup>	756						計	100 <sup>1</sup>	545				100 <sup>1</sup>	757		
d. 風 通 し	5	36 <sup>1</sup>					47 <sup>1</sup>					j. 建物に対する安心感	5	22 <sup>1</sup>				19 <sup>1</sup>					
	4	28 <sup>1</sup>					23 <sup>1</sup>						4	26 <sup>1</sup>				28 <sup>1</sup>					
	3	22 <sup>1</sup>					18 <sup>1</sup>						3	39 <sup>1</sup>				39 <sup>1</sup>					
	2	9 <sup>1</sup>					8 <sup>1</sup>						2	9 <sup>1</sup>				10 <sup>1</sup>					
	1	3 <sup>1</sup>					2 <sup>1</sup>						1	1 <sup>1</sup>				2 <sup>1</sup>					
	計	100 <sup>1</sup>	544				100 <sup>1</sup>	756						計	100 <sup>1</sup>	544				100 <sup>1</sup>	744		
e. 冷暖房設備	5	25 <sup>1</sup>					17 <sup>1</sup>					k. 住宅全体の住みごころ	5	16 <sup>1</sup>				15 <sup>1</sup>					
	4	23 <sup>1</sup>					21 <sup>1</sup>						4	33 <sup>1</sup>				33 <sup>1</sup>					
	3	34 <sup>1</sup>					39 <sup>1</sup>						3	41 <sup>1</sup>				42 <sup>1</sup>					
	2	12 <sup>1</sup>					15 <sup>1</sup>						2	5 <sup>1</sup>				7 <sup>1</sup>					
	1	5 <sup>1</sup>					6 <sup>1</sup>						1	1 <sup>1</sup>				1 <sup>1</sup>					
	計	100 <sup>1</sup>	529				100 <sup>1</sup>	662						計	100 <sup>1</sup>	545				100 <sup>1</sup>	755		
f. 設備(e.をのぞく)	5	15 <sup>1</sup>					11 <sup>1</sup>																
	4	28 <sup>1</sup>					27 <sup>1</sup>																
	3	42 <sup>1</sup>					46 <sup>1</sup>																
	2	10 <sup>1</sup>					11 <sup>1</sup>																
	1	3 <sup>1</sup>					3 <sup>1</sup>																
	計	100 <sup>1</sup>	541				100 <sup>1</sup>	727															

図 3.19 居住性の項目別評価

価や「永住・住み替え意識」を用いて分析している。

### (1) 住宅・居住者属性と評価

評価が住宅のレベルや居住者の階層などにより異なってくることは明らかである。そしてそこに現われる評価の差は各属性を含む居住者のニーズから生じたものとして住宅計画、住宅供給に利用できる。しかし一方では、こうした居住者の評価は曖昧なものとしてこれまで政策に都合よく利用されたことはあっても居住者の為になるよう有効利用された例は少ない。評価の曖昧さは時間の変化、社会の変化に伴って評価も変化する為で、居住者の評価と評価を引き起こす居住性能の水準は時間的な移行にともなって変化向上させていく必要がある。

図 3.20は居住者属性と評価の対応を示す例として世帯主年齢と永住・住み替え志向の関係を示す。図によると、関東、関西共、年齢が増すにつれ永住意識が多くなり、それだけ住み替え意識は少なくなる。特に関西の「60才以上」の層では67.9%の者が永住意識を持っている。このように永住・住み替え意識は世帯主年齢と強い相関があるが、反面、「30才未満」と「30～40才未満」或いは関東の「50～60才未満」と「60才以上」のように年齢的に変化の余りみられない部分もあり、そこには別の要因も働いていると思われる。

図 3.21は住環境と居住者の評価を主に住戸面積と通勤時間の面からみている。①～④は住戸面積と居住者の評価で①では直接「住宅の広さ」評価との関係を示している。これによると住戸面積の拡大に伴ない悪評価（「非常に悪い」+「悪い」）は減少し、良評価（「非常によい」+「よい」）は増加している。ただ70㎡から100㎡未満ぐらいでは評価がよくなる傾向は鈍く、非常に規模が小さい。

または、非常に規模が大きな層になる時評価に大きな差が表われるようで、50㎡未満では7割以上が悪評価を表明するのに対し、関東の120㎡以上、関西の90㎡以上では6割以上が良評価を表明している。②は住戸面積と「間取り」評価の関係であるが100㎡以上の規模の大きい層では「間取り」評価もよくなっている。しかし、逆に規模の小さい関東の60㎡未満、関西の70㎡未満の層でも評価がややよく、一般的で供給量の多い70～80㎡未満の規模の層で評価が悪くなっている。これは「大衆マンション」として供給しているこのクラスの住戸が平面計画的には「あんどん部屋」が現われたり動線が混乱したりで無理な間取りがあるということの証拠ではなかろうか。③は住戸面積と「住宅全体の住みごこち」評価をみたもので規模が大きければ「住宅全体の住みごこち」もよくなることはわかる。しかし関東の50～80㎡未満、関西の50～90㎡未満では余り住戸面積による変化はなく、これらの層では住戸面積そのものが居住性能の総合的な評価に与える影響は少ないといえる。また、関東の50㎡未満の住戸で評価がよいのはマンションに対する使い方や意識が、例えばセカンドハウスの、ビジネスマンション的というように他の層と異なっているものと思われる。④は住戸面積と永住・住み替え志向で、ここでも、住戸面積の拡大と共に永住志向が増加している。図 3.20では世帯主年齢と永住・住み替え志向を見たが、年齢の増加と住戸面積は年収の増加をはさんで相関が強いと考えられ、ほぼ類似の傾向をみせたものと思われる。住み替え志向の方に注目すると関東、関西共80㎡未満と80㎡以上で差がみられ80㎡未満の一般的なマンション居住層で住み替え志向の多いことがわかる。また、③の説明で関東の50㎡未満の層はマンションに対する意識が異なっていることを述べたが、永住志向が全く

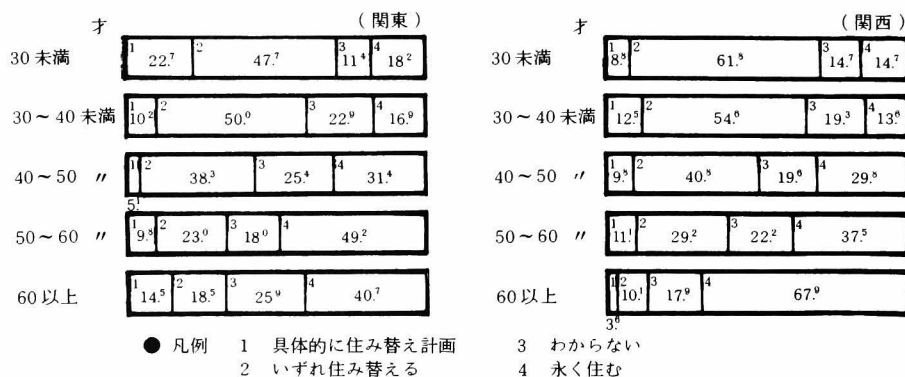


図3.20 世帯主年齢別、永住・住み替え志向

\*1) イギリスの心理学者C.スピーマンから始まった一種の相関解析論。①所与の相関マトリクスに現われた諸関係を説明する共通因子を発見し②各因子の各変数に対する寄与の大きさを決定し③各因子を測定する新しい尺度をつくることが因子分析のすべてである。  
引用資料 ― 「社会調査ハンドブック」 安田三郎著、有斐閣双書

\*2) 給湯設備項目の調査データから用いた。「10 給湯設備全体」の項目については「6 設備（5を除く）」と重複した項目と考えられ実際に類似した値を常にとっている。

ないことからそれはいえそうである。⑤は同様に評価の信頼性を示すよい例といえ、世帯主の通勤時間と「通勤の便利さ」評価を示したものである。これは悪評価に注目すると関東と関西の通勤時間に対する意識の違いを感じる。関東では60分未満と60分以上に明確な差がみられそれ以降105分以上まで比例的に悪評価が増える。それに対し関西では、75分未満と75分以上に差がみられるが、75分以上になっても関東程悪評価は増えない上、その数も少ない。この両地区の差は、都心型、郊外型のある関東と周辺型でそれ程通勤時間が長くない関西の都市構造の違いといえる。また、図3.21において、関東と関西で同じ通勤時間の居住者評価に注目してみると、関東の方が悪い評価の占める割合が多く、苦痛を感じているのがわかる。

以上、断片的ではあったが居住者や住宅の属性とそれに対する居住者の評価を考察した。

## (2) 居住性能の総合的分析

ここでは調査データの住環境評価項目や永住・住み替え志向を居住性能に対する評価と考え、「因子分析」、「ピアソン相関係数」、「数量化Ⅲ類」などを用いて居住性能の総合的な分析を行なっている。立地性能などについては前項で行なった以外には扱わないので前後するが、ここで分析することは集合住宅の居住性能の概念模式図を受け、9章の居住性能各項目の分析へ進む為の前提となるものである。

## a) 住環境評価項目間の因子分析<sup>\*1</sup>

図3.22は住環境評価項目間の因子分析の関東、関西別の直交回転後の因子マトリクスをプロットしたものである。直交回転後であるから第3ファクターまでしか因子マトリクスはなく関東は第1ファクターと第2ファクター、関西は第1ファクターと第3ファクターを軸とした。また、住環境評価項目としては次の10項目を選んだ。

- 1 住宅の広さ
- 2 間取り
- 3 日当り
- 4 風通し
- 5 冷暖房設備
- 6 設備（5を除く）
- 7 施工の程度
- 8 通勤の便利さ
- 9 日常生活の便利さ
- 10 給湯設備全体<sup>\*2</sup>

関東では負荷量の大きい項目は次のようになる。

FACTOR 1	通勤の便利さ
	日常生活の便利さ
FACTOR 2	設備（冷暖房を除く）
	冷暖房設備
	間取り
	住宅の広さ
	給湯設備全体
FACTOR 3	風通し
	日当り

\*) 悪評価（「非常に悪い」+「悪い」）と良評価（「非常によい」+「よい」）にトーンをつけているが関西の住戸面積「50～59㎡」、「90～99㎡」、「120㎡～」はケース数10未満でありトーンをつけなかった。  
\*\*) 良評価にトーンをつけている。  
\*\*\*) 悪評価にトーンをつけたが関東の「15～29分」、関西の「105分～」はケース数10未満でありトーンをつけなかった。

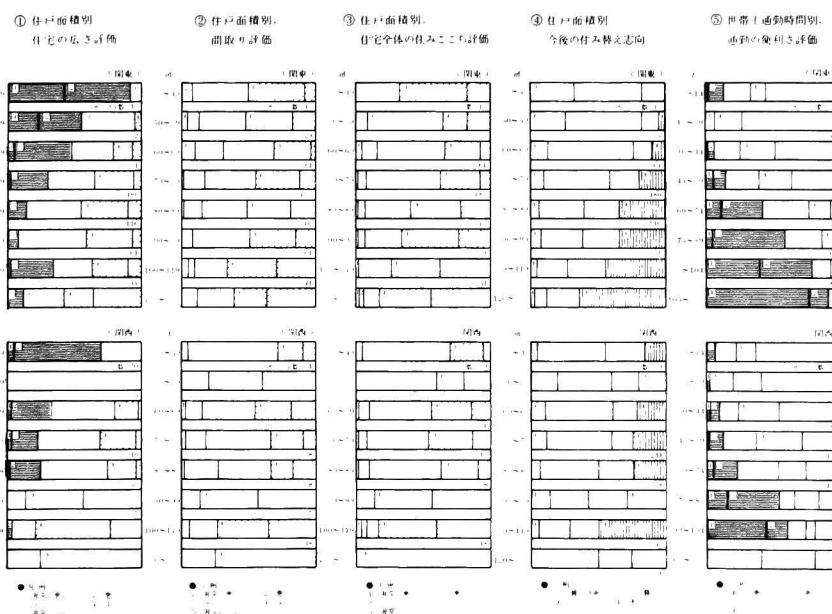


図3.21 住環境と居住者の評価

つまり第1ファクターでは「立地性」、第2ファクターでは冷暖房、給湯といった「設備」と、広さ、間取りといった「平面計画性能」を示している。また、第3ファクターは「相隣関係」といえる。これに対し、関西では因子負荷量の大きい項目は各ファクター次のようである。

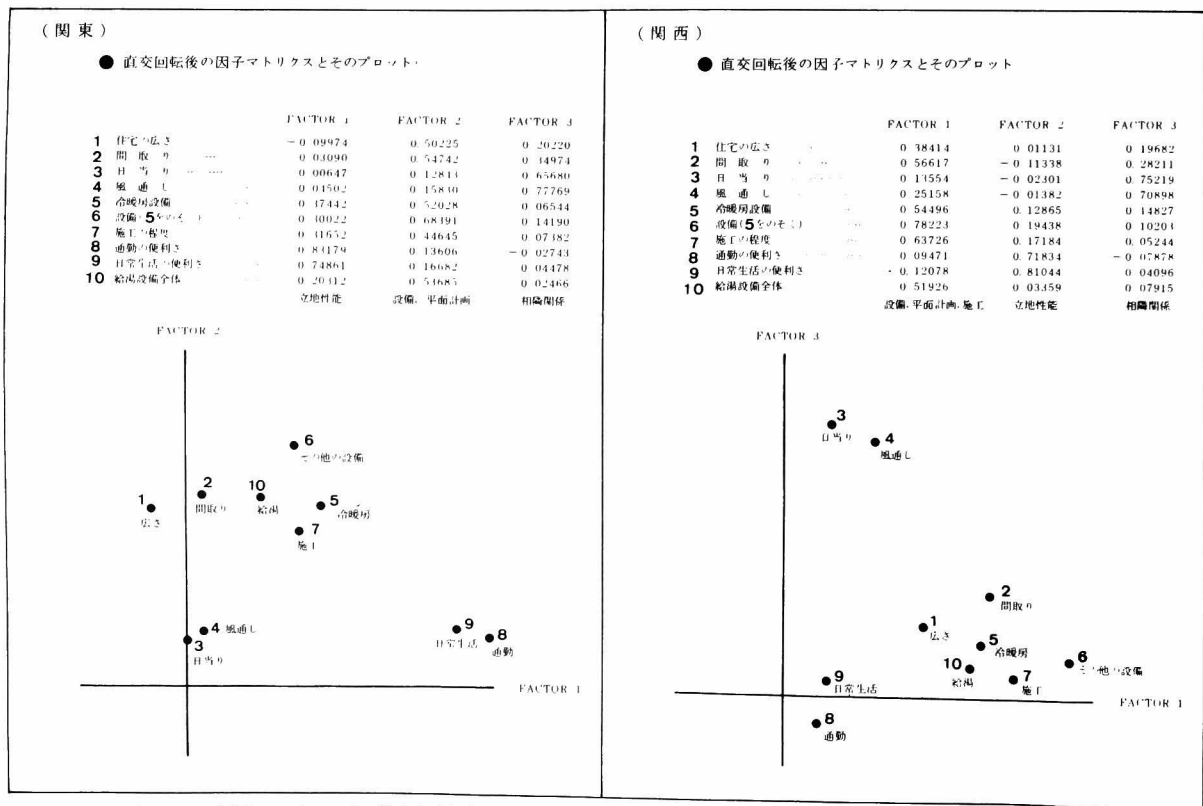
FACTOR 1	設備（冷暖房を除く） 冷暖房設備 施工の程度 給湯設備全体 間取り
FACTOR 2	日常生活の便利さ 通勤の便利さ
FACTOR 3	日当り 風通し

これによると第1ファクターは「設備」、「クレーム」、「平面計画性能」というような項目を示し、第2ファクターでは「立地性」、第3ファクターでは「相隣関係」を示すと考えられる。第1ファクターから第3ファクターへいくに従って図3.22\*1にあるように説明率は減少するのであるが、以上のことから関東と関西では各ファクターの示す概

念が異なっていることがわかる。即ち、第1ファクターで示す概念が関東では「立地性」であるが関西では「立地性」よりも「設備」、「クレーム」、「平面計画性能」といった住戸内部的なものが挙げられている。これは都心型、郊外型のはっきりしている関東の立地性の重要度と関西では立地の問題より内部的な居住性への関心度が示されているものとする。

また、因子マトリクスのプロットをみると1つの興味深いことがわかる。勿論、先程の各ファクターの示す概念がビジュアルに示されていることは明らかであるが、関東の第2ファクターの示す「設備」、「クレーム」、「平面計画性能」の各項目を見ると、図のように関東では「間取り」、「広さ」といった「平面計画性能」が「設備」などと分離できるのであるが、関西では分離不可能となっている。このことは関東における「設備」の充実の表われである。つまり、「設備」という概念が「平面計画性能」と明らかに独立して存在しているのであるが、関西では「設備」というものにたよるよりも自然環境によって居住環境をつくり出そうとしていることが多く、この場合、「風通し」、「日当り」など平面計画と切りはなして考えられなくなるの

\*1) 図3.22の\*\*を参照のこと。



\*) 繰返し計算つき主因子法のバリマックス法(直交回転)を用いた計算である。  
\*\*) 因子によって説明される分散の比率。各ファクターの説明率と考えてよい。

図3.22 住宅評価項目間の因子分析

\*1) ピアソンの積率相関係数。定量的変数を持つ属性間の関連を示すもの。-1から+1までの値をとり+1（又は-1）に近づく程、正（又は負）の相関が強い。  
「社会統計学」安田三郎著、丸善

で、共存してプロットされたということであろう。  
こういった居住性能の概念というものを明確にした上で今後の分析を進めている。

#### b) 住環境評価項目間のピアソンの相関係数<sup>\*1</sup>

表 3.6 は住環境評価項目間のピアソンの相関係数を関東、関西別に出したものである。ここでは住環境評価項目として3.6.1で述べた住環境評価11項目と給湯設備評価から「給湯設備全体」の評価の計12項目を用いている。

まず居住性能の総合的な評価と考えられる「住宅全体の住みごこち」評価の項目に着目してみよう。全体に相関は高いが、両地区共高いのは「建物に対する安心感」、「施工の程度」、「その他の設備」の3項目である。しかしながら図3.19の住環境の5段階評価をみると、「建物に対する安心感」「その他の設備」の評価は「住宅全体の住みごこち」の評価と非常によく似ており、類似したパターンを示した為、相関係数が高くなったものと考え

えられる。それに対して「施工の程度」は図3.19によれば平均値も低く、また、その回答パターンも「住宅全体の住みごこち」評価と異なっており真の意味で相関が高いと言える。ここにはクレームの問題を鋭く捉えた居住者の意識がみられる。関東、関西別には、関東で「日常生活の便利さ」、「冷暖房設備」の2項目が相関係数0.4以上で高いのに対し、関西では「間取り」評価が0.4以上で相関が高い。このことは関東では「立地性」及び「設備」が重要な概念であることを立証した因子分析の結果と同様である。つまり、関東では「都心型か、郊外型か」という立地条件と設備及び設備によってもたらされる合理的な生活に対する要求が強く、関西では設備の充実が遅れ、立地はその都市構造から余り問題とならず、合理的な生活に対しては不慣れ、ということがあり、「平面計画性能」や「相隣関係」に関する項目に関心が強いと思われる。実際、この表によると、その他の項目で関東の

表 3.6 住宅評価項目間の相関（ピアソンの相関係数）

上：関東  
下：関西

	1 給湯 全体の 評価	2 広 さ	3 間 取 り	4 日 当 り	5 風 通 し	6 冷 暖 房 設 備	7 そ の 他 の 設 備	8 施 工 の 程 度	9 通 勤 の 便 利 さ	10 日 常 生 活 の 便 利 さ	11 建 物 に 対 す る 安 心 感	12 住 宅 全 体 の 住 み ご こ ち
1 給湯全体の評価	1.0											
2 広 さ	0.2359 0.1834	1.0										
3 間 取 り	0.2734 0.3013	0.4344 0.4001	1.0									
4 日 当 り	0.1219 0.1055	0.1166 0.1634	0.2915 0.2822	1.0								
5 風 通 し	0.1162 0.1762	0.2280 0.2197	0.3261 0.3296	0.5537 0.5688	1.0							
6 冷暖房設備	0.3803 0.3171	0.2184 0.1859	0.2554 0.2681	0.1131 0.1678	0.1779 0.2150	1.0						
7 その他の設備	0.4444 0.4104	0.2740 0.3032	0.3884 0.4198	0.2138 0.1726	0.2312 0.2327	0.5305 0.5227	1.0					
8 施工の程度	0.2995 0.3369	0.1761 0.2237	0.3080 0.3239	0.1204 0.0991	0.1537 0.1377	0.3145 0.3927	0.4409 0.4769	1.0				
9 通勤の便利さ	0.2273 0.0830	0.0004 0.0685	0.1113 -0.0694	-0.0035 -0.1330	0.0401 -0.0645	0.3902 0.1295	0.3166 0.1918	0.3336 0.1833	1.0			
10 日常生活の便利さ	0.2555 0.0792	0.0235 0.0497	0.1738 -0.0010	0.0528 0.0100	0.1011 -0.0159	0.3735 0.1754	0.3274 0.2268	0.2979 0.2199	0.6635 0.5808	1.0		
11 建物に対する安心感	0.3497 0.2318	0.1900 0.2404	0.2852 0.2751	0.0980 0.0513	0.1571 0.1053	0.3809 0.2810	0.4618 0.3820	0.4936 0.5387	0.4207 0.2378	0.4443 0.2939	1.0	
12 住宅全体の住みごこち	0.3214 0.3010	0.2388 0.2968	0.3588 0.4233	0.1896 0.2759	0.2351 0.2880	0.4089 0.3604	0.5319 0.4686	0.5151 0.4951	0.3261 0.1598	0.4383 0.2538	0.6190 0.5612	1.0

\*) 相関の高い項目間の係数を太く囲んだ。



方が相関が高い項目は「通勤の便利さ」、「その他の設備」であり、関西の方が相関が高い項目は「広さ」、「日当り」、「風通し」である。

次に「住宅全体の住みごこち」評価以外の項目間の相関をみてみよう。関東、関西共、相関の高い項目は次のような項目である。

① 広さ	↔	間取り
② 日当り	↔	風通し
③ 冷暖房設備	↔	その他の設備
④ 給湯設備全体	↔	その他の設備
⑤ 施工の程度	↔	その他の設備
⑥ 通勤の便利さ	↔	日常生活の便利さ
⑦ 施工の程度	↔	建物に対する安心感

①は規模に余裕がなければ「間取り」評価はよくならないということであり、因子分析においてもこの2項目の相関は示されていた。②も同様に「相隣関係」の項目であり相関が高い。③④は設備に関する項目として相関が高くなっている。ここで「その他の設備」というのは設問では「冷暖房設備以外」ということになっているがそれは給湯、換気設備や、管理設備などを含めた建設時に設置されている全ての設備を意味している。従って⑤に見られるように建設に対する評価としての「施工の程度」評価と相関が高いのは納得できる。⑥は因子分析で「立地性」の概念と述べた項目で、立地性が通勤、買物などの利便性と深い関わりがあることを示している。⑦は「建物に対する安心感」というやや心理的概念が「施工の程度」という概念から起きるという原因、結果の関係にあると考えられる。

このように各項目共、その相関において妥当な結果が示されている。関東と関西の差をみてみると「日常生活の便利さ」の項目と設備に関する「冷暖房設備」、「給湯設備」、「その他の設備」の3項目の相関は関東の方が非常に高くなっている。これは関東では設備に対する依存度が高いことを示すものであり、また、「日常生活の便利さ」ということを、立地性から生じる買物、通勤の利便性として捉えているだけでなく設備による家事労働などの利便性としても捉えているのであろう。

以上、ピアソンの相関係数を用いて住環境評価項目間の相関の高いものについてみてきた。これに従って分析は進めていくが相関係数の低いものについても検討する必要はある。例えば「住宅の広さ」と「住宅全体の住みごこち」の相関は低い。これらは人数などと対比させ分析することが考えられる。

### c) 住宅・居住者属性のパターン分類と居住性能評価——数量化Ⅲ類<sup>\*1</sup>による分析

図 3.23は数量化Ⅲ類を用いた住宅居住者属性のパターン分類と居住性能評価として「住宅全体の住みごこち」評価、「永住・住み替え志向」をそれぞれプロットしたものである。

住宅・居住者属性としては次の4項目を選んでいる。

1. 年 収
2. 住戸面積
3. 世帯主年齢
4. 冷暖房設備グレード

これらの属性間を数量化Ⅲ類を用いて計算し相関係数の高い第1次元、第2次元を第Ⅰ軸、第Ⅱ軸に置いてプロットしている。また、「住宅全体の住みごこち」、「永住・住み替え志向」の各評価は属性間の計算値を代入したものでパターン分類の計算には含まれていない。

図によると最も分布が明確に分かれているのは、関東、関西共「年収 250 万未満」、「年齢 30 才未満」、「住戸面積 60 ㎡未満」という階層で、これらのレベルの階層は特殊なものといえる。というのはこういった階層は単身や、学生といった無夫婦の所帯が含まれていたりするからである。

階層的にレベルの高いものは関東では明確に分かれている。「年収 800 万円以上」、「年齢 60 才以上」、「住戸面積 100 ㎡以上」、「冷暖房設備グレード、セントラル中心、セントラル+固定」であり「住宅全体の住みごこち評価」も「非常によい」という意識を持っている階層である。関西では「年収 800 万円以上」、「住戸面積 100 ㎡以上」という2つの属性の階層が近いものとして分布しているが、その他の属性とは離れている。

中間層は「年収低→高」、「年齢若→老」、「住戸面積狭→広」、「冷暖房設備グレード低→高」に従って第4象限→第3象限→第2象限と原点を中心に右廻りに回転して分布している。<sup>\*2</sup>しかしその中でも集中しているものがある。それは次のような項目である。

	関 東	関 西
年 収	300～500 万円 未 満	300～400 万円 未 満
世帯主 年 齢	30～40 才 未 満	30～40 才 未 満
住戸面積	70～80 ㎡ 未 満	60～70 ㎡ 未 満
冷暖房設備 グレード	補助具+固定、一般型、固定+補助具	補助具中心～ 固定中心

\*1) 林の数量化理論第Ⅲ類。「外的基準のない」モデルに属し、定性的変数の変数値（アイテムカテゴリー）に数値を与えて意味のある合成変数を作り出す方法で、似たものを集めて分類を行うのに用いられる。  
「科学統計学」安田三郎著、丸善、etc 参照

\*2) この回転はパターン分類では意味のあることが証明されている。



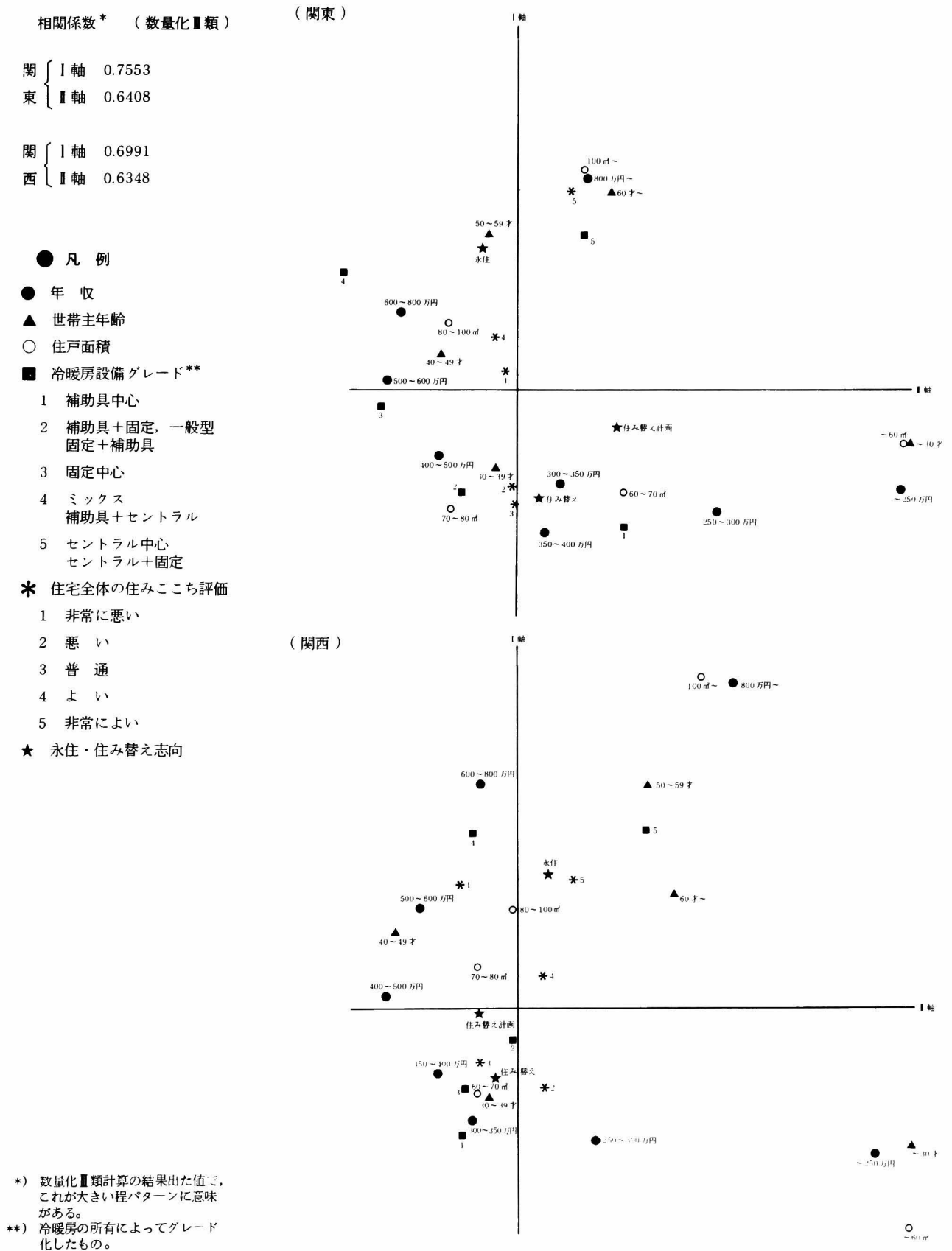


図 3.23 住宅・居住者属性と居住性能評価

これらの階層は年収、世帯主年齢はほぼ似ており居住者属性としては同様の階層と思われるが、関東と関西では住宅属性としては関東の方が1段階上のレベルとなっている。この違いは両地区のマンション供給と深く関わっており、いわゆる「大衆マンション」として両地区で出現している住宅レベルの違いと思われる。しかし量的には最も多いので、この階層の評価や意識を分析することが今後のマンションの方向を探る上で重要である。この階層を「一般的な階層」と呼ぶとすればこれよりやや上の階層は関西では非常にレベルの高い階層まで各属性が分散しているが、関東では「年収500～800万円未満」、「年齢40～50才未満」、「住戸面積80～100㎡未満」、「冷暖房設備グレード固定中心」という階層において各属性の集中がみられ、関東では4段階の階層があることがわかる。

次に居住性能全体評価についてみてみよう。「住宅全体の住みごこち」評価は居住性能全体を総合的に評価したものと考えられるが、関東、関西共、「非常に悪い」という評価項目を除けばほぼ階層的にレベルの高いものに良評価が、また、低いレベルのものに悪評価が近接しており、属性項目同様、右廻りの回転をしている。「非常に悪い」という項目が特異な位置にあるのはそれを表明するケース数が少ないということもあるが、クレーム発生などここで選んだ属性では説明できない要因が働いているとも考えられる。関東では「一般的な階層」で「悪い」或いは「ふつう」と答えており、それよりやや上の階層では「よい」という評価が距離的に近い。「非常によい」という評価は最も高いレベルの階層に含まれている。関西でも「一般的な階層」とよんだ階層では「悪い」、「ふつう」という評価になっている。しかし「よい」或いは「非常によい」という良評価はどれといって階層化できる属性を持たず、「一般的な階層」よりはレベルが上と思われる属性の中に囲まれて位置している。

「永住・住み替え志向」をみると関東では「永住」意識は非常にレベルの高い階層とややレベル

の高い階層の間にあり、特に距離的に近いのは「年齢50～60才未満」という層である。また、意識として「住み替えを望んでいる」ものは「一般的な階層」の中にある。「具体的に住み替えを計画している」というのは「一般的な階層」よりやや低いレベルに位置し、「住戸面積60～70㎡未満」という層に近い。関西では「永住」志向はレベル的にやや高い属性に取り囲まれているが距離的に近い属性は「住戸面積80～100㎡未満」ぐらいである。むしろ「住宅全体の住みごこち」評価の「非常によい」という項目と近く両者の意識の一致を示している。「住み替え」については意識的にも具体的に「住み替え」志向を持っているのは「一般的な階層」に含まれている。

以上のことから階層的にレベルがやや高いか非常に高い層では「住宅全体の住みごこち」評価もよく、また、「永住」志向であるが、最も一般的な階層である「年収300～400万円未満」、「世帯主年齢30～40才未満」という「大衆マンション購入者」と思われる者は評価もやや悪く、また、「住み替え」志向を持っていることがわかる。

### 3.7 ま と め

各住宅型について居住性を評価する上での重要な評価項目についての検討を行ってきた。その結果、「住宅全体の広さ」、「日当たり・採光」、「風通し」、「部屋数」などが平面計画上の基本的条件であり評価項目であることが明らかになった。これらの項目が平面構成と深いかかわりがあることから住宅の居住性を向上させる上に平面計画の占める位置は重大であると言える。

また、住宅型、居住者属性によって特有な評価項目が存在することも見られた。たとえば、中高層住宅における「冷暖房設備」の重視である。このような居住者の独自の評価による領域が確立してくるのは、ある程度の規模の保障が必要であるが、今後居住者の生活様式が個性的に発展していくことを考えると、これらの主要な評価項目と独自の生活を表わす評価項目を組み合わせる居住性をとらえることが必要と考えられる。

ここで抽出された評価項目別に、居住者の要求からどの程度の客体の性能によって満足されるのかといった対応関係については次章以下で具体的に検討する。

## 住宅計画に対する居住者評価

## 4.1 はじめに

## 4.1.1 本章の目的

住宅計画において、居住者の主観的な意見が取り入れられたのは、個別設計による住宅供給以外には、居住者の困窮感をデータとした住宅の最低水準を決定する場合に限られていた。多くの住宅は、居住者の住生活の実態と空間構成の間にみられる矛盾関係を客観的に把握し、これを合理的に解決するように設定された標準的な平面構成の原則を適用して供給されてきた。

しかし、近年住宅条件が向上してきた結果、居住者においても自覚的に独自の住生活内容をもつ層が増加してきている。このような居住者層には、従来までの住宅平面に居住させることよりも、同一規模であってもより個性的な居室の面積配分・結合関係をもった住宅平面に居住させることが、新たな住様式を発展させていくことにつながるであろう。

以上のような問題意識から、対象をこれからめざすべき規模の住宅居住者に設定し、居住者の住生活とそれを受け入れる住宅条件との関係を取りあげた。

ここでは、住宅の居住性の評価は、住宅の物的な科学的・合理的な評価の系のみで構成されるのではなく、居住者による一定の住生活行動・住居観・住意識に裏付けされた主観的な評価の系が、客体としての住宅の諸条件とどのように相関しているかの対応関係を分析・解釈することにより可能であるという立場にたっている。

居住者による主観的な評価値としては、各居住性要素に対する「非常に良い」から「非常に悪い」までの5段階評価を用いる。そして、これによって住宅全体の住み良きの

評価を構成する個別居住性要素のうちで比較的ウェイトが高いと考えられる基本的居住性要素における物的水準の設定を行なった。

また、間取りとはもともと居室の配置・結合関係としての総合的な概念であるが、居住者が日常生活する中でどのように認識しているのか、また、それをどの程度に評価しているのかという主観的な評価を、客観的な空間構成と比較し、居住者の要求に適合する平面計画原則の確立に接近してゆこうとするものである。

## 4.1.2 調査の概要

分析に使用したデータは、1974年11月に大阪府下10市の1970～72年の建築確認申請台帳より抽出した民間持家住宅に対して行なったアンケート調査によっている。また、特に茨木市については間取り・住み方採取を行なった。住宅供給型別のサンプル数を表4.1に示す。

## 4.2 住宅の物的水準と居住者評価の対応

## 4.2.1 居住者による住宅の広さ評価

住宅全体の住み心地評価を構成する個別居住性要素のうちで比較的ウェイトが高いと考えられる基本的居住性要素の「住宅全体の広さ」「部屋数」「日当り」を取りあげ、大阪府データと茨木市データとを併用して分析を進めている。

表4.1 サンプル数一覧

住宅供給型	注文住宅	プレハブ	建売	マンション	計
大阪府	447戸	78戸	739戸	453戸	1,717戸
茨木市	35	24	59	31	149

「住宅全体の広さ」評価に影響を与えると思われる住宅側の客体条件として次の6項目を取りあげる。

- ①グロス居住面積（延床面積），②1人当り畳数，③ネット居住面積，④有効面積比（①／②），⑤1人当りクロス居住面積，⑥1人当りネット居住面積。

#### 1) グロス居住面積（延床面積）

大阪府データにより，各供給型ごとに延床面積と「住宅全体の広さ」評価との関係を示したのが図4.1である。これによれば次のことが見出せる。すなわち，①主観的な評価と客体の延床面積が比例関係にあること。②比例関係も延床面積が約100㎡（＜マンション＞80㎡，＜注文在来＞120㎡）になると勾配はなくなり，要求は一応満足されたと考えられる（評価値3.5）。③「普通」（3.0）と評価する延床面積が60～70㎡である。④＜マンション＞居住者は他の住宅型と異なった評価を行なう。これには生活様式の差異が原因すると思われる。こうした関係を概念図にまとめると図4.2のようになる。

次に茨木市データで＜マンション＞を除き，間取り採取出来た102戸のサンプルについて各評価値ごとの平均延床面積をみると表4.2のようになり，大阪府全体と同様の傾向がみられる。「満足」（3.5）の値を得るのには，やはり95㎡前後の延床面積が必要であるといえる。

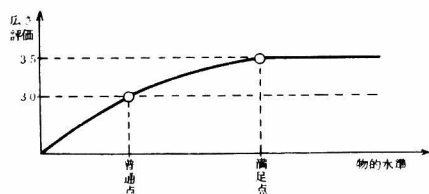


図4.2 「広さ」評価と客体条件の関係

表4.2 住宅条件と広さ評価（茨木市データ）

評価値	延床面積	1人当りグロス居住面積	1人当りクロス居住面積	有効面積比	ネット居住面積	サンゲツ畳数
5	127.2㎡	116.6㎡	63.1㎡	0.56	37.2㎡	9
4	105.8	18.6	62.6	0.60	29.8	3.3
3	81.9	11.1	48.2	0.60	21.8	3.8
2	64.2	9.5	38.6	0.60	16.4	1.8
1	38.3	11.1	25.6	0.61	18.5	4

#### 2) 1人当り畳数，1人当りネット居住面積

1人当り畳数と「住宅全体の広さ」評価とを供給型別にみると図4.3のようになる。これによると延床面積と評価の関係ほど比例関係は明瞭でない。「普通」（3.0）の評価を得る値は4.5～6畳／人に相当し，「満足」（3.5）の評価を得るには8畳／人必要であることがわかる。

さらに，茨木市のデータを，畳の大きさに差異があることから1人当り畳数を用いず1人当りネット居住面積を採用して分析すると表4.2のようになり大阪府と同様の結果を得る。

家族人数の増加にともなう1人当り畳数に対する評価の変化を見ると（図4.4），人数が増加するにつれて同じ1人当り畳数に対して高い評価を与えていることが明らかであり，かつ，各人数別の比例定数がほぼ一致しており，人数の違いによる要求水準の段階性がくっきりと表現されている。

#### 3) その他の住宅条件

大阪府全体のデータでは分析・考察できなかった住宅条件について茨木市で採取したプランを基に分析し，評価値ごとの各住宅側客体条件の平均値を算出すると表4.2のような結果になる。

これを見ても，ネット居住面積及び1人当りグロス居住面積は，「住宅全体の広さ」評価と比例関係にある

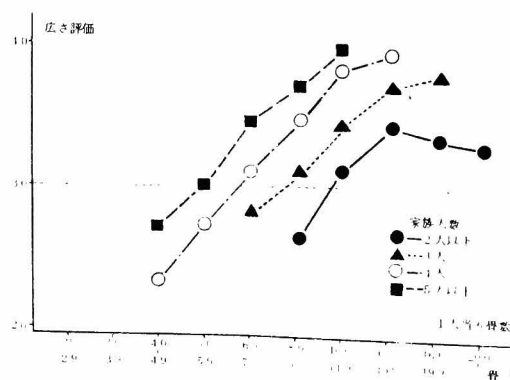


図4.4 家族人数別，1人当り畳数と「広さ」評価

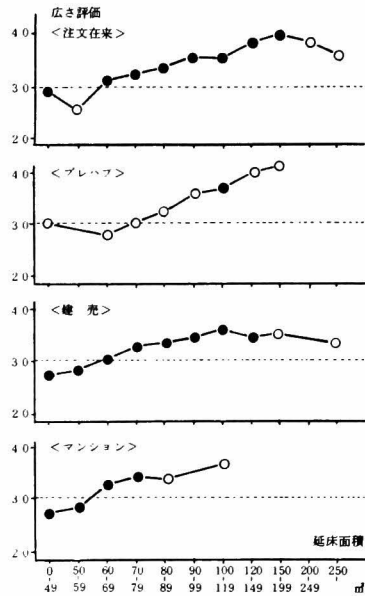


図4.1 延床面積と「広さ」評価

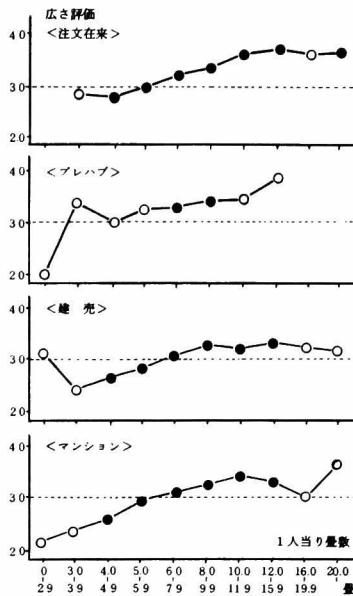


図4.3 1人当り量数と「広さ」評価

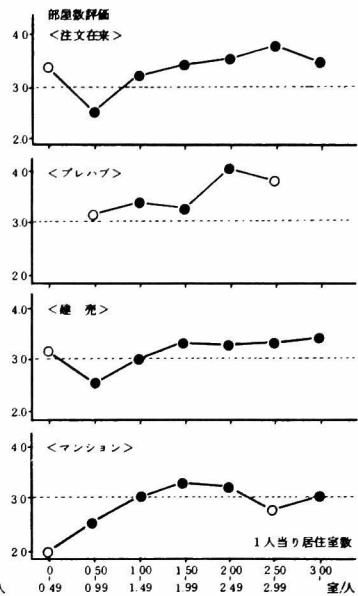


図4.5 1人当り居室数と「部屋数」評価

注) ○印はサンプル数が20以下の点を示す。

り、「満足」(3.5)の評価を得るためにはネット居住面積で55~60㎡、1人当りグロス居住面積として25㎡/人が必要であると読みとれる。ただ、有効面積比は評価にかかわりなくほぼ一定である。

#### 4.2.2 居住者による部屋数評価

居住者の部屋数評価に対する住宅の客体条件として、ここでは総居住室数よりも1人当り居住室数を取りあげ大阪府データにより考察した。

居住者による「部屋数」評価と1人当り居住室数との関係を図4.5に示す。これによると、「住宅全体の広さ」評価と同様に、居住者評価と住宅の客体条件とに比例関係があり、かつある程度の居住状態になると評価はそれ程上昇しないという関係が見出せる。「普通」(3.0)と評価する値をみると、1人当り1室必要であることがわかる。つまり、1室/人以下になると部屋数に対する評価は「不満」に転化すると言える。さらに、それ以上の値では評価が一定になる「満足」(3.5)と評価する値としては1.5~2.0室/人必要であることがわかる。

家族人数別の1人当り居住室数と「部屋数」評価との関係(図4.6)では、1人当り量数で述べたのと同じことが言える。すなわち、家族人数が増加するにつれて同じ1人当り居住室数に対し高い評価を与えている。

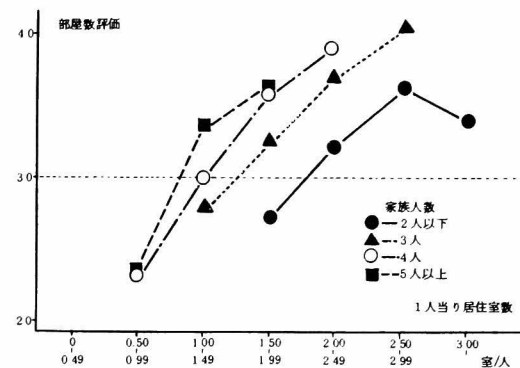


図4.6 家族人数別、1人当り居住室数と「部屋数」評価

これには家族人数の違いによる要求水準の差異が原因しているであろう。

最後に、住宅の広さ評価同様に1人当り居住室数の「普通点」、「満足点」を提示すれば、「普通点」1室/人、「満足点」1.5~2.0室/人である。

#### 4.2.3 居住者による日当たり評価

次に基本的居住性要素の中でも、入居時重視が際だって高い「日当たり」について茨木市で採取したプランを基に居住者評価を考察する。

「日当たり」評価に関連する住宅の客体条件として以下の5項目を取りあげた。

- ① 間口奥行比<sup>\*</sup>
- ② 建蔽率
- ③ 南面居室比<sup>\*\*</sup>
- ④ 南面居室の開口部長さ
- ⑤ 南面開口部比<sup>\*\*\*</sup>

注\*) 奥行 / 南面間口

\*\*) 南面居室数 / 全居室数

\*\*\*) 南面居室の開口部長さ / 南面間口の長さ

以下の各項目について、居住者評価毎に平均計測値を示すと次のような結果になる（表4.3）。

表4.3 住宅条件と「日当り」評価（茨木市データ）

評価値	間口奥行比	建蔽率	南面居室比	南面開口長さ	南面開口比	サンプル数
5	0.96	38.2%	0.67	8.38m	0.52	31
4	1.00	40.5	0.61	6.31	0.48	31
3	1.05	48.8	0.66	6.17	0.45	21
2	1.07	45.2	0.64	5.38	0.44	12
1	1.43	53.7	0.42	4.68	0.35	7

これによると、間口奥行比、南面居室の開口部長さ、南面開口部比の値と「日当り」評価が強い関係を有していることが読みとれる。建蔽率とはそれ程強い相関があるとは言えず不安定であり、南面居室比に関しては相関は見出し難い。日当り条件を表示する方法として敷地と建坪との関係を示す建蔽率に加えて、上述した3つの指標のように住宅条件を示し、かつ評価に有効な表示が検討されてもよいであろう。

また、サンプル数の不足はあるが、評価値1と評価値2を示す客体値の間には他の評価値間に比べてどの項目をとりあげても大きなギャップが見出せる。このことの原因として、「日当り」評価は客体条件がある程度悪化しても不満として認識され表明され難い側面をもつとともに、1つでも客体値が許容最低値を下回るならば、ただちに評価に反映され評価値の低下になると予想される。したがって、日当り条件を規制していこうとするには最低値を提示することが有効と考えられる。あえてその値をあげれば、評価値2で、間口奥行比1.07、建蔽率45.2%、南面開口長さ5.38m、南面開口比0.44である。

#### 4.2.4 ま と め

住宅の客観的な条件とそれに対する居住者の評価の間には対応関係の存在することが確認され、要求される物的な値も提示した。今後はこれら居住者の主観的な評価と専門的に判定した客観的評価との対応関係を検討し、居住者評価を住宅計画の中に位置づけていくことが必要な課題である。

## 4. 3 間取りに対する考え方と間取り評価

### 4. 3. 1 本節の課題と分析方法

前章で明らかにされたように、間取りは、住宅全体の居住性を左右する主要な居住性構成要素として位置づけられる。

元来、住宅計画において、居住者と住宅のかかわりあいの構造を明らかにすることは、言うまでもなく基本的な問題であるが、ここでは、「間取り観」という概念を媒介にして、居住者の生活と住宅のプランの対応関係を考察しようとする。具体的には、調査項目として間取り型(表 4. 4)を設定し、それに対する居住者の考え方を伺い、また茨木市については、同時に対応するプランの採取を行ない、その分析をすすめて考察を行なう。

### 4. 3. 2 居住者の「間取り観」

一般に、居住者の住居観は、その人の職業、年齢、教育程度、居住歴及び性格や好みなど様々な条件で異なると考えられる。ここでは、こうした多種多様な住居観が実際の住宅とどのように結びついているかということを居住者の「間取り観」を通して考察する。

「間取り観」とは、上記の諸条件を背景に居住者の住戸平面に対する考え方、要求のタイプであり、そのことは、また平面型の特性をも反映するという一面をもつ。

調査においては、表 4. 4 のような選択肢を設け、そして、ひとつの住宅にも様々な見方があると思われるので、回答の仕方は、単一回答(SA)と、複数回答(MA)の両方を用いた。

### 4. 3. 3 「間取り観」の構造

居住者に対する間取りタイプの調査の結果は、図 4. 7、図 4. 8 に示すごとくである。

図 4. 7 を見ると、全体として、『居間中心型』、『個室型』、『食寝分離型』の割合が多いのがわかる。

表 4. 4 間取り型

Q 12-1 現在、住んでおられる間取りのタイプはどれに該当しますか。上の欄の番号からえらんであてはまるものすべてを右の欄に記入し、そのうち最も特徴的なことに○印をつけてください。	1. 1つの部屋を、いろいろな用途に使えるようなタイプ (ワンルーム型) 2. 食事室と寝室が分離できるタイプ (食寝分離型) 3. 居間が中心になっていて、家族がたのびたのびするよう なタイプ (居間中心型) 4. 各人の個室をとって、プライバシーをたもつタイプ (個室型) 5. 台所や家事室を便利にし、主婦の働きやすさを重視した タイプ (家事労働型) 6. 応接室、座敷など接客を重視したタイプ (接客型) 7. 二世帯、または老人といっしょにうまく住めるよう考 えたタイプ (二世帯型) 8. 模型工作室、アトリエ、オーディオルームなど趣味生活を 重視したタイプ (趣味生活重視型) 9. 伝統的な床の間、格式的な和室中心のタイプ (格式型) 10. 子供の養育を重視したタイプ (子供養育型) 11. 将来の増改築を重視したタイプ (増改築型) 12. 庭とのつながりを重視したタイプ (庭型) 13. その他( ) 14. 間取りについては、特に希望はなかった
--	--

供給型別に見ると、＜注文在来＞は、『居間中心型』、『個室型』が多いが、他の供給型に比較すると、『家事労働型』、『接客型』、『二世帯型』、『趣味生活重視型』、『格式型』、『子供養育型』、『増改築型』、『庭型』の平均した表明が目立ち、この供給型が、居住者の個性を生かせるレベルにあることを物語っている。

＜プレハブ＞では、『居間中心型』が多く、逆に、『食寝分離型』は非常に少ない。

＜建売＞では、『食寝分離型』が多い。それに対し、『居間中心型』や『個室型』は少なく、この供給型の狭さを反映していると考えられる。

＜マンション＞は、他の型とはかなり違ったパターンを示し、中高層住宅と戸建住宅の相違を表わしていると言えよう。他の供給型に比較して、『ワンルーム型』、『居間中心型』が多く、狭い面積に対応した間取りになっている。当然のことながら『庭型』は非常に少ない。

次に、図 4.8 の複数回答から、回答数の多い間取り型を取り出してみると、各供給型とも上位 4 箇は、『食寝分離型』、『居間中心型』、『個室型』となる。これらの型の回答数は他の型に比して非常に多く、各供給型に共通して、基本的な間取りの型であると言える。

それを物語る例として、＜注文在来＞、＜プレハブ＞の SA では、『食寝分離型』の数は非常に少ないが、MA では著しく増えている。これらは、特徴的な間取り型としては、表面に浮び上がっていないが、基本的なものとして、「間取り観」の基盤を構成し、そうした基本型の上に他の発展型が位置づけられる。「間取り観」はこ

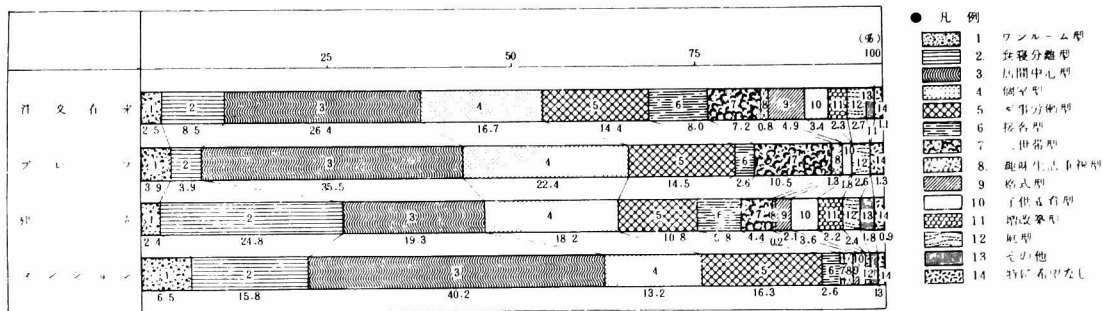


図 4.7 供給型別、住宅の間取りタイプに対する考え方（現在、SA）

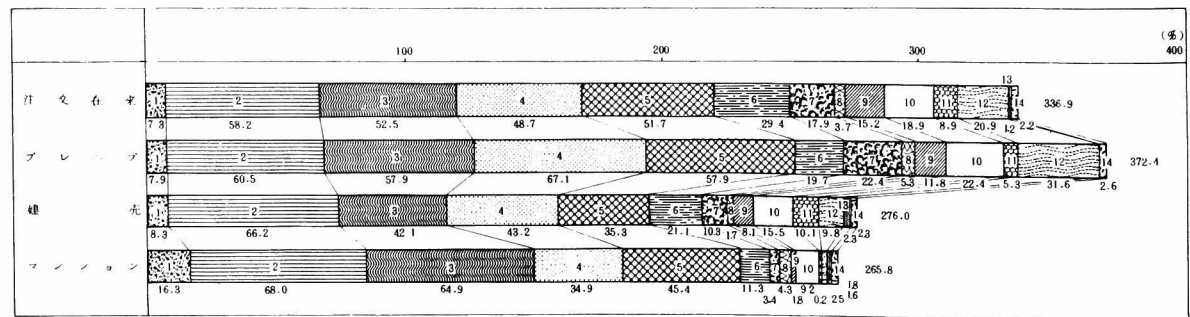


図 4.8 供給型別、住宅の間取りタイプに対する考え方（現在、MA）



うした「基本的間取り」と「発展的間取り」の重層的構造をなしていると考えられる。

#### 4.3.4 住宅の1人当り畳数と間取り型

一人当りの畳数別に、住宅の間取りタイプに対する考え方を見てみると、3.0畳未満という、サンプル数が非常に少ない(13例)クラスを別にとすると、全体として、一人当りの畳数が大きくなるに従って、MAの回答数も多くなる傾向が見られる。しかし、1人当りの畳数が8～10畳以上になると、その伸びは、鈍くなり、横ばい状態となる。(図4.9)

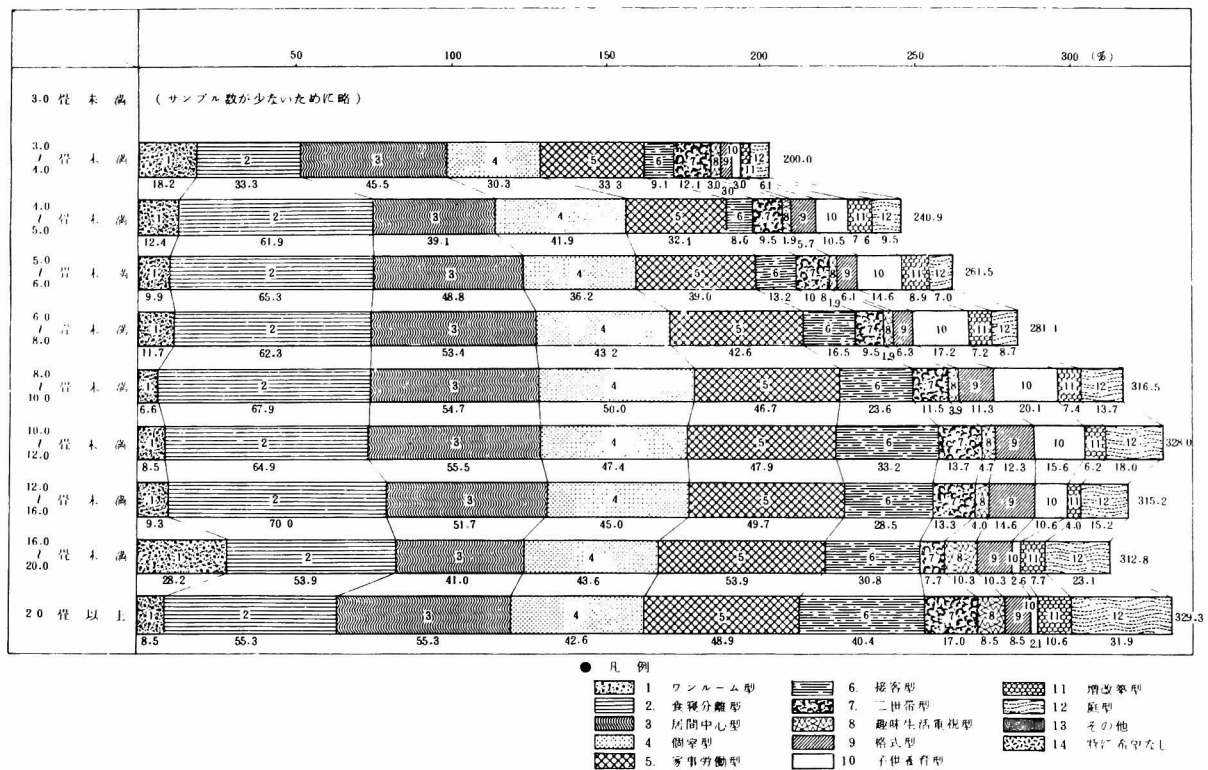
基本型の間取りも、それに応じて、1人当り8.0～10.0畳未満のクラスまでは増加するが、8.0～10.0畳未満のクラス以上になると、逆に減少する。

それに対して、発展型の間取りは、1人当りの畳数が増加するに従って、多くなる傾向がある。

従って、ある段階にまで、住宅の間取りのレベルが達すると、基本型の間取りに対する要求は一部満たされ、かわって、発展型の間取りに対する要求が表面に表われてくるというプロセスが考えられる。その質的变化の見られるのは8.0～10.0畳未満のクラスである。

発展型の間取りの中でも、減少の傾向が見られるのは、『子供養育型』であり、基本型から発展型へ移る中間的な間取り型とも言える。

発展型の間取り型の中でも、特にその増加の著しいのは、『接客型』と『庭型』である。このことは、『接客型』や『庭型』は、面積増加や密度水準の向上に対応



するということを物語っていると思われる。

『ワンルーム型』は漸減の傾向にある。

図 4.9 より全体として、1人当たり、8.0～10.0 畳くらいの面積があれば、基本的な間取り型は一応満たされ、かつ、居住者の発展的間取りへの指向性が顕著になると言えよう。

#### 4.3.5 居住者の家族型と住宅の間取り型

家族型別に住宅の間取りに対する考え方を比較してみる。図 4.10 に見られる様に、全体として、夫婦、夫婦+子供、子供の成長、世代家族と、ライフ・ステージが進むに従って、MA の回答数は多くなっていく。これは、家族の成長に応じて、要求が複雑、多様化するという居住者の意識面の条件と、もう一方、経済的にもゆとりが出来、居住者の要求を満たした住宅が実現され得るという住宅側の条件の両方が起因するためと考えられる。

夫婦のみの家族から、子供ができ、夫婦+子供の家族型になると、『居間中心型』の割合が急に増加する。そして、子供の年齢がしだいに高くなっていくと、今度は『居間中心型』の割合は、しだいに少なくなっていく。それと対照的に、『個室型』は、子供の成長に応じて増加していく。

『子供養育型』は、子供の年齢が6才～18才と学令期にある間は、次第に増加するが、子供が18才を越えると少なくなる。

子供が結婚して、世代家族になると、『居間中心型』は大きく減少し『個室型』が増加する。同時に『二世帯型』が激増する。二世帯で住むためには、個室を確保し、十分なプライバシーを保てる間取りにすることが、重要であることを物語っている。

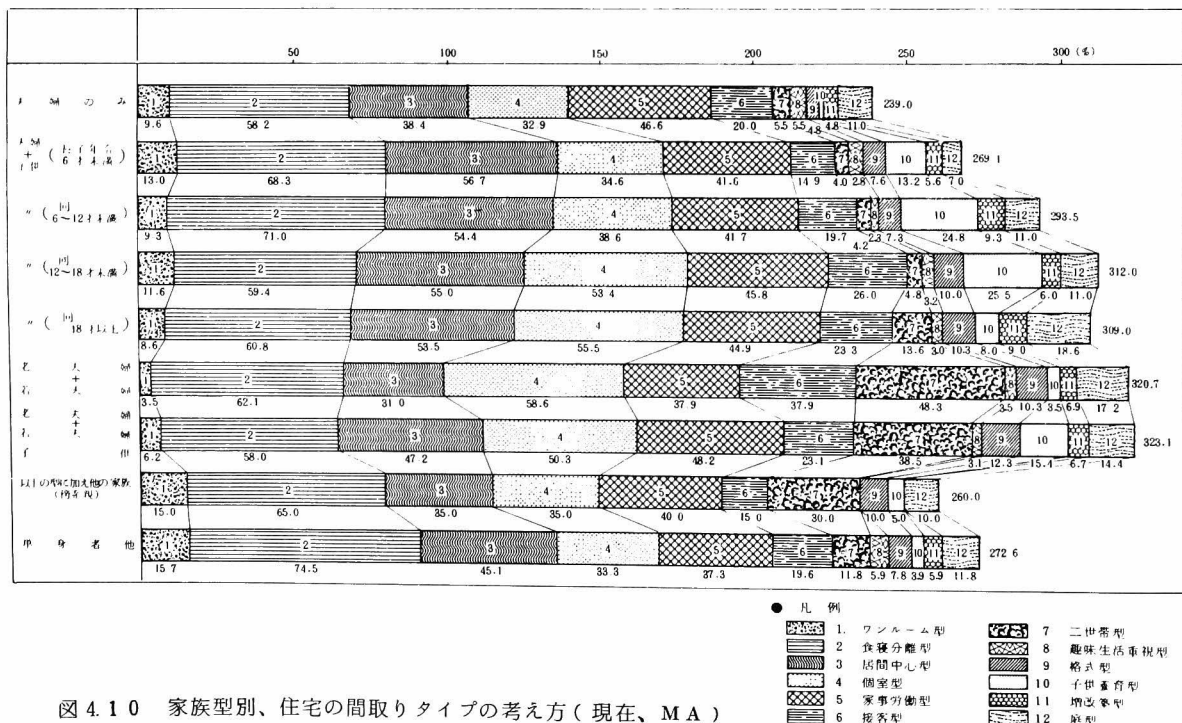


図 4.10 家族型別、住宅の間取りタイプの考え方（現在、MA）

又、世代家族では、『接客型』、『格式型』が多く見られる。

3世代の家族型になると、再び、『居間中心型』が増加して、家族団らんが重視されている。

一方、家族型の如何にかかわらず、ほぼ一定しているものには、『食寝分離型』、『家事労働型』、『庭型』があり、『増改築型』も、ほとんどの家族型で一定して表われている。

#### 4.3.6 世帯主の職業と間取り型

世帯主の職業別、住宅の間取りに対する考え方を表わした図(図 4.11)を参考にして、間取り型の回答数の多い順に職業を並べてみると、

① 管理職、② 会社役員、経営者、③ 自由業、④ 自営業、⑤ 専門的・技術的・事務的職業、⑥ サービス業、⑦ 技能的、労務的職業、⑧ その他、⑨ 販売業、⑩ 無職の順となる。

1位、2位の会社役員、経営者、管理職といったエリート層では、職業柄、人の出入りが多いためか、『接客型』、『格式型』が多く見られ、この職業階層における生活要求を表わしているようである。又『庭型』も多い。

5位、7位の専門的・技術的・事務的職業、技能的、労務的職業という所謂ホワイト・カラー層、ブルー カラー層では、間取り型の回答数ではエリート層より少なくなるが、全体の分布パターンとしては似かよっている。このことは、実現程度

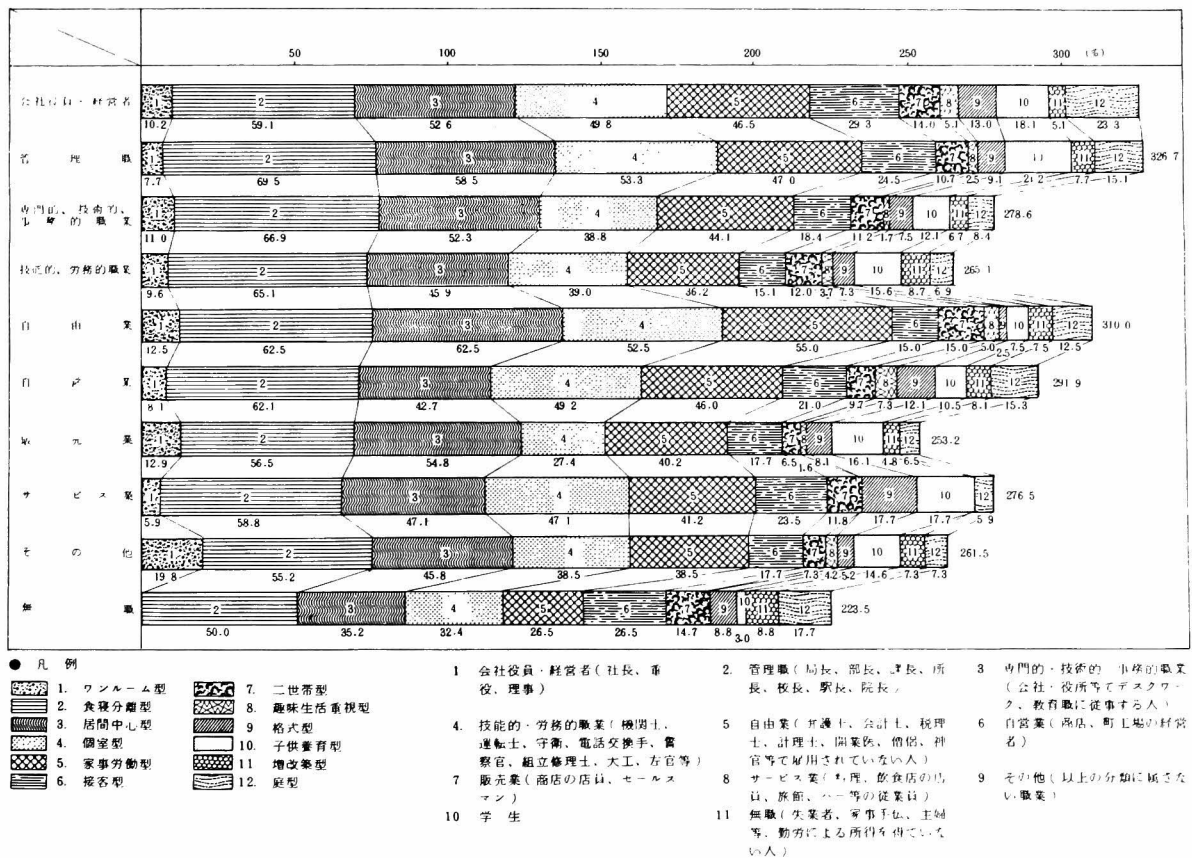


図 4.11 世帯主の職業別、住宅の間取りタイプの考え方(現在、MA)

においては階層性があるが、要求の発展方向としては同一の指向性を持っていると考えられる。

自由業では『居間中心型』（62.5%）、『個室型』（52.5%）、『家事労働型』（55.0%）が多く見られ、家族の団らんや、個人の生活を尊重していることがうかがわれる。

全体として、経済階層のレベルに応じて、要求の多様性と、その実現程度が異なることがうかがえる。

#### 4.3.7 居住者の収入と住宅の間取り型

経済的な条件が、住宅の間取り型に対する考え方に、どのようにかかわっているかを見るために、図4.1.2を作成した。図4.1.2は家庭の総収入（ボーナス、税込み）別の間取りに対する考え方を表わしたものである。

これを見ると全体として、収入が多くなると、MAの数は多くなる傾向が読みとれる。このことは、経済的な条件が直接的に住宅のレベルに影響を与えていることを表わしていると考えられる。つまり、収入が多くなると、多様な居住者の要求を満たした間取りが実現できるということである。年収100万円未満のクラスと、1,000万円以上のクラスを比較してみると、間取り型の数は、1戸当り100万円未満のクラスでは2.13であるのに対し、1,000万円以上のクラスでは、3.94と2倍近い値になっている。各間取り型とも年収の増加に応じて多くなっているのであるが、中でも、発展型の間取りが著しい。

大部分の型は、回答数が増加しているが『ワンルーム型』だけは、やや減少している。『増改築型』は、年収300万円～400万円のクラスで最も多く、それ以上のクラスになると減少していく。これは、このクラス以上になると、住宅の質が向上し、増改築の必要が少なくなっていくためであろう。

収入とともに増加する型の中でも、特に著しいのは、『個室型』と『庭型』であ

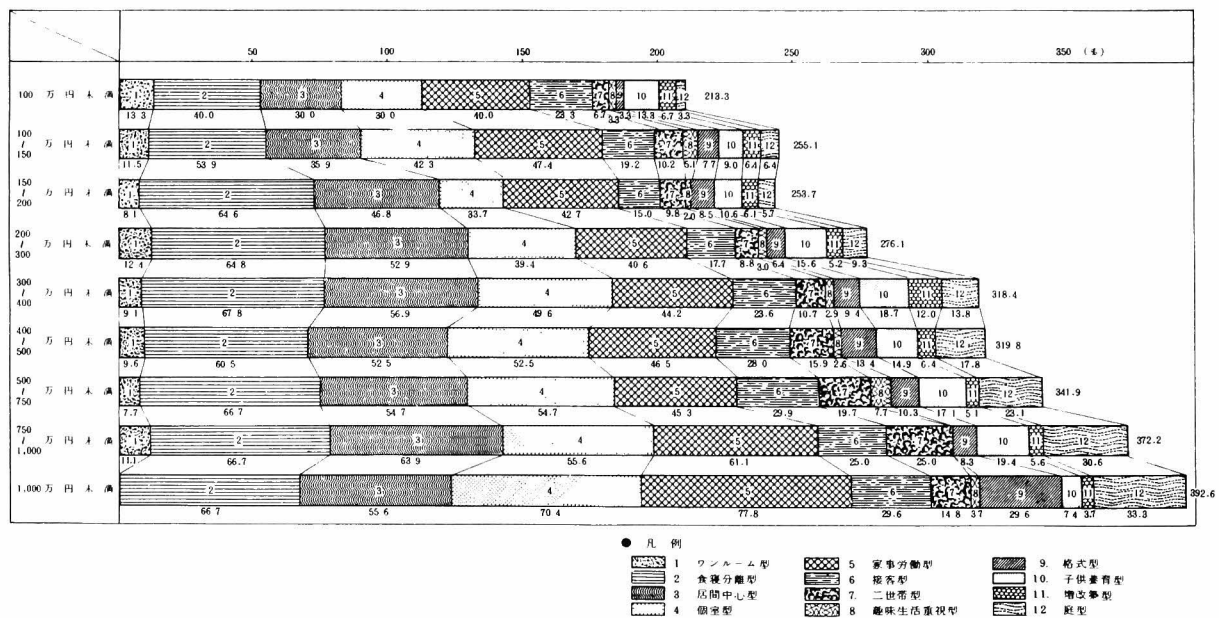


図 4.1.2 年収別、住宅の間取りタイプの考え方（現在、MA）

る。プライバシーの確保と、庭をもつことに対する要求は強いのであるが、十分な経済的裏づけがないと、実現しにくいことを物語っているであろう。

『子供養育型』は一定しており、経済条件には、あまりかわりなく、むしろ先に述べた様に、家族型に照応しているものと考えられる。

#### 4.3.8 居住者による評価と住宅の間取り型

居住者による、「住宅の広さ」、「住宅の部屋数」、「リビングの広さ」、「庭の広さ」、「台所まわりの便利さ」、「押入れ、納戸、つくりつけの棚などの収納スペース」、「間取り」、「全体としての住宅の住みごころ」の評価値を各間取りタイプ毎に表わしたのが図4.13、図4.14、図4.15、図4.16である。

これらの図より、各項目の満足度と、間取り型との関係が読みとれる。

##### (1) 間取りタイプ別、「住宅の広さ」、「住宅の部屋数」評価

間取り型別の「住宅の広さ」評価と、「住宅の部屋数」評価の値は、ほぼ平行した折線を描き、両者の相関が非常に高いことを実証している。すべての間取り型において、「住宅の広さ」の方が「住宅の部屋数」より評価が高い。

全体的に見ると、発展型の評価が高く、基本型の評価は低いようである。

間取りタイプ別に見ると、『庭型』、『格式型』の評価が高く、それに『接客型』が続く。

『個室型』は、必ずしも、広さ、部屋数において、十分条件ではなく、評価値もさほど高くはない。子供の養育、老人との同居、接客という生活行為が十分行える広さ、部屋数が満たされなければ、居住者の満足度も高くないことを表わしていると言える。

一方、評価の低い型を見てみると、『ワンルーム型』、『食寝分離型』、『増改築型』が目につく。一室に用途を重複させるようなタイプは、居住者の評価は低く、やむを得ない状況における間取りであると考えておくべきであろう。

『増改築型』の評価も低く、今後の改築をすることによって改善を図ろうとしている間取りであろう。

##### (2) 間取りタイプ別、「リビングの広さ」、「庭の広さ」評価

団らんの場所としての居間と、戸外生活の場である庭の広さ評価を間取り型毎に表わすと図4.14の様になる。

「リビングの広さ」評価を見ると、『庭型』が他の型に比較して、非常に高いのが目につく。『居間中心型』も特に「居間の広さ」評価が高いという訳ではなく、必要な間取り型ではあっても、十分な間取り型ではないことを物語っている。『格式型』、『子供養育型』の評価は高く、特に『子供養育型』で評価が高いのは、家族団らんの場として居間が重視されているためと思われる。

評価の低い方は、『ワンルーム型』、『食寝分離型』、『増改築型』である。

「庭の広さ」評価は、全体的に非常に低いと言える。ただ、『庭型』だけは、他の型に比較すると高い。『格式型』も高い方であるが、注目すべきは、『増改築型』の「庭の広さ」評価の高いことである。つまり、『増改築型』では、居住

者は増改築を考慮しており、敷地にも、それだけのゆとりがあると言えよう。

一番評価の低いのは、『食寝分離型』であり、住宅、庭とも狭い間取り型であることがうかがえる。

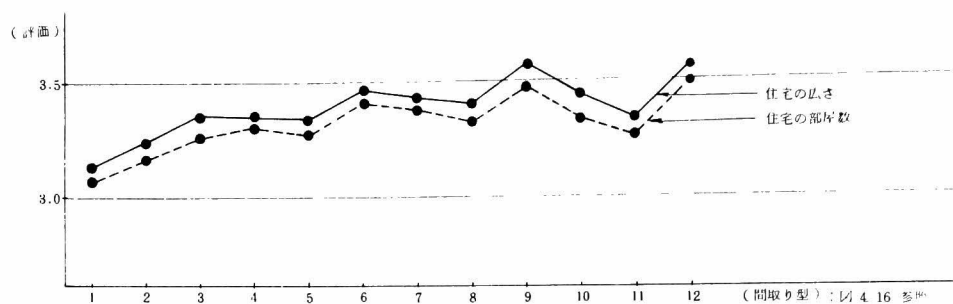


図 4.1.3 間取りタイプ別、「住宅の広さ」、「住宅の部屋数」評価

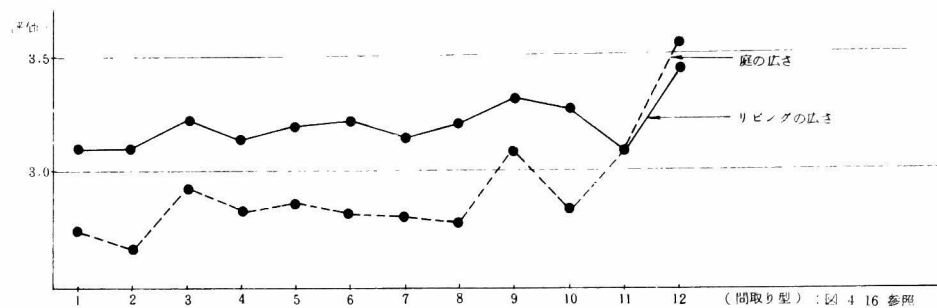


図 4.1.4 間取りタイプ別、「リビングの広さ」、「庭の広さ」評価

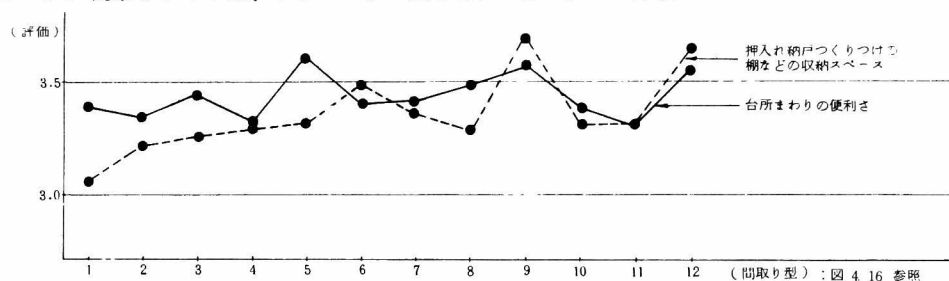


図 4.1.5 間取りタイプ別、「台所まわりの便利さ」、「押入れ、納戸、つくりつけの棚などの収納スペース」評価

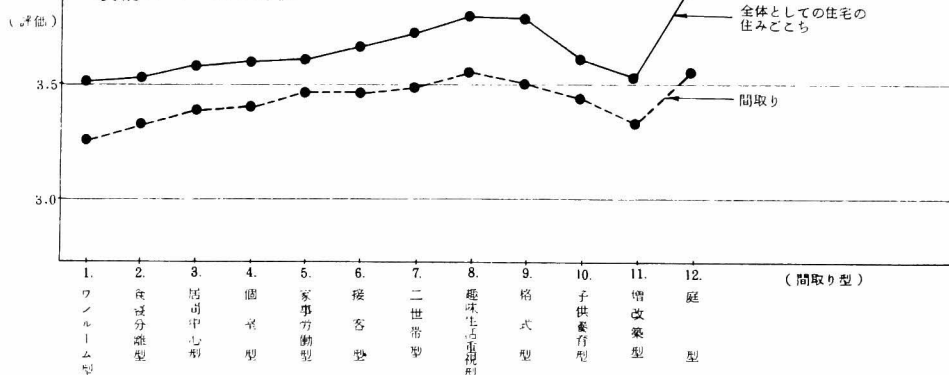


図 4.1.6 間取りタイプ別、「全体としての住宅の住みごこち」、「間取り」評価

(3) 間取りタイプ別、「台所まわりの便利さ」、「押入れ、納戸、つくりつけの棚などの収納スペース」評価

「台所まわりの便利さ」、「押入れ、納戸、つくりつけの棚などの収納スペース」という家事に関係の深い項目の評価を、各間取り型毎に比較してみる。(図 4.15)

「台所まわりの便利さ」評価では、やはり、『家事労働型』の評価が高く、それに次いで、『格式型』、『庭型』が高い。『個室型』、『子供養育型』、『増改築型』の評価は低い。

「押入れ、納戸、つくりつけの棚などの収納スペース」評価では、『格式型』、『接客型』、『庭型』と「住宅の広さ」評価においても高い評価を得ている型で評価が高い。

逆に、『ワンルーム型』、『食寝分離型』という「住宅の広さ」評価において低い評価しか与えられていない間取り型では、「押し入れ、納戸、つくりつけの棚などの収納スペース」の評価も低い。つまり収納スペースの問題も、住宅の広さの問題と相関が高いと言える。

(4) 間取りタイプ別、「全体としての住宅の住みごころ」、「間取り」評価

「全体としての住宅の住みごころ」評価と、「間取り」評価のグラフ(図 4.16)を比較すると、全体のパターンは良く似ており、「間取り」評価がすべての間取り型においてやや低い。また、これらのグラフは、「住宅の広さ」、「住宅の部屋数」評価のグラフとも似ており、それらの相関が高いことを表わしている。ただ、「趣味生活重視型」の「全体としての住宅の住みごころ」、「間取り」評価の順位が「全体の広さ」、「住宅の部屋数」評価における順位よりも高位にきているのが相違するところである。居住者の趣味や好みを発揮できるような間取りが、住宅に対する新しい要求として浮かび上がってきていると言えよう。

ここにおいても、基本型から発展型になるに従って、「全体としての住宅の住みごころ」、「間取り」評価の値が高くなる傾向が確認できる。

### 4.3.9 「間取り観」とプランの対応

これまで、住戸と居住者をつなぐものとして、「間取り観」を考え、両者の属性と間取り型の関係を量的に分析、考察してきた。

次に、実際の住戸のプランが、居住者の「間取り観」とどう対応しているかということに注目して分析を行なう。

本調査では、「間取り観」の構造を明らかにすることを主題としているので、各間取り型の評価の構成要因と居住者の評価の問題を仔細に分析することには限界があると思われる。

プラン採取により、単に、住戸のフィジカルな形態がわかるのみでなく、部屋の使われ方、家具の配置などを記入することにより、居住者の住み方、間取りへの対応の仕方も知ることが出来る。

ここでは主に、住戸のプラン、居住者の住み方、及び居住者の「間取り観」を中

心に考察を進める。

使用するプランは、本調査と同時に茨木市内において採取したプラン約150戸である。

#### (1) 食寝分離型 「食事室と寝室が分離できるタイプ」

もともと、『食寝分離型』の住宅とは、食事のためだけの小さな部屋をとり、ほかには、転用を前提とした寝室のみ、といった住空間の型として名づけられたが、今回の調査対象でこの第一次的秩序化しか可能でないような極小住宅は殆んどなかった。従って、回答形式がマルチプルであることから、このタイプが該当するとしたものは、食事と就寝の空間に着目すれば、これは分離できている、という意味に解釈したと思われる。

現住宅間取りタイプとして、マルチプル＝アンサーにも拘わらず、あてはまるものがただ1つしかないとした18件のうち、9件が『食寝分離型』であった。また、該当するタイプの数が増えても、このタイプがその殆んどに含まれているのは(表4.8)、この第1次的要求が満たされた上で、他のタイプの表わす住

表 4.5 回答数による供給型別間取りタイプの順位

( 全 体 )		注文在来		プレハブ		建売		マ ン シ ョ ン	
趣味生活重視型	5	趣 味	2	趣 味	0	趣 味	2	趣 味	1
増 改 築 型	15	増 改	4	増 改	1	格 式	3	増 改	1
格 式 型	15	ワ ン	4	ワ ン	3	庭	5	格 式	1
二 世 帯 型	17	二 世	5	格 式	3	ワ ン	6	二 世	1
ワンルーム型	19	格 式	9	二 世	5	二 世	6	庭	1
庭 型	23	庭	10	子 供	5	増 改	9	接 客	3
接 客 型	36	子 供	11	接 客	6	子 供	11	ワ ン	8
子 供 養 育 型	37	接 客	15	庭	7	接 客	12	子 供	10
居 間 中 心 型	68	居 間	17	居 間	11	家 事	18	個 室	11
家 事 労 働 型	70	個 室	20	食 寝	13	居 間	20	家 事	14
個 室 型	76	家 事	21	個 室	16	個 室	29	居 間	20
食 寝 分 離 型	100	食 寝	22	家 事	16	食 寝	42	食 寝	23

表 4.6 「全体の住みごころ」評価

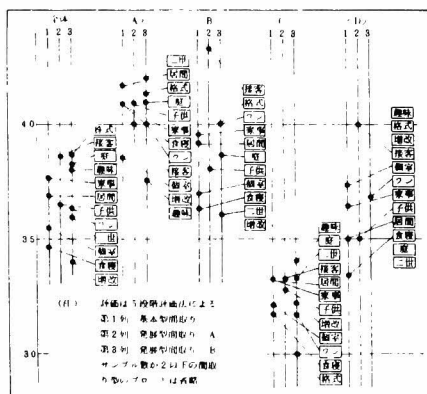
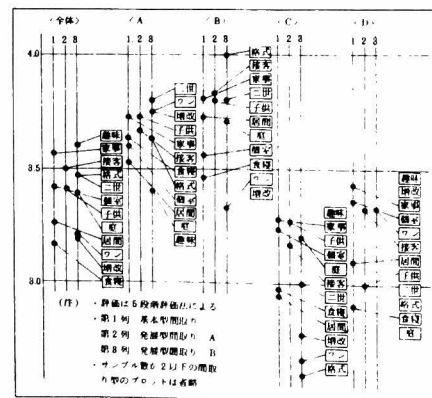


表 4.7 「間取り」評価



\* <A>、<B>、<C>、<D>は、それぞれ<注文在来>、<プレハブ>、  
<建売>、<マンション>



\*) この節で扱っているのは、プランを  
採択した茨木市の149戸である。

表 4.8 該当する間取りタイプ

[illegible]

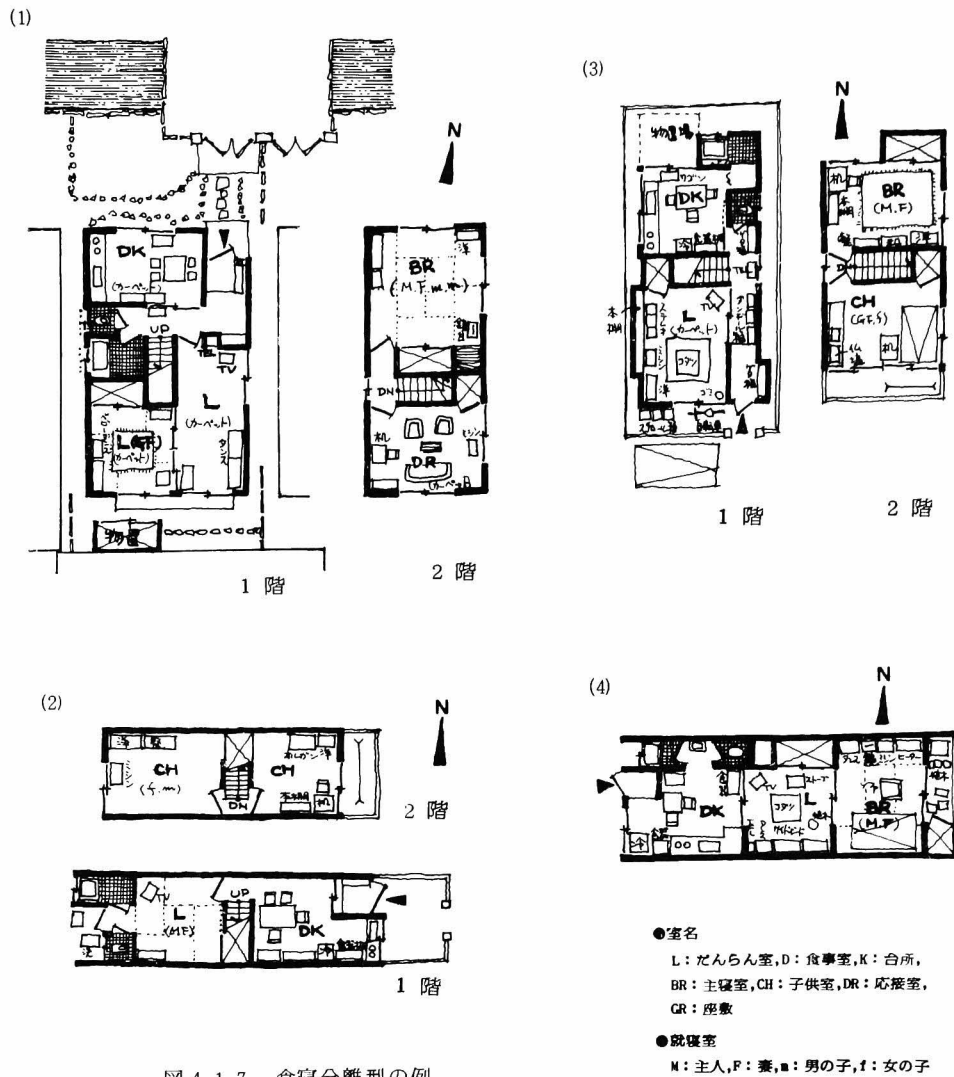


図 4.1.7 食寝分離型の例

が、隣室と共にワンルームとして積極的に使うには他に部屋がないため無理である。『食寝分離型』の「間取り」評価が非常に低いことはいうまでもない(2.11)。  
 <建売>では敷地の間口いっぱいに建ててあり、通路にしかならず、前後の庭も申し訳程度にあるだけである。増築の余地は殆んどないが、裏に半間ぐらい建て増して物置や洗面所になっているものがいくつか見られる。

図 4.1.7 (2) は<建売>連続建住宅で、「家自体は余りにひどいが、近所づきあいがあるくらいなので我慢している」例である。間口との関係で階段が急勾配であり、また片開き戸で物が置きにくい上に収納場所がない。今回の対象住宅のうち最も問題の多い事例の1つである。

(2) 居間中心型 「居間が中心になっていて、家族がだんらんを楽しめるタイプ」

戦後の、いわゆるモダン＝リビングの基本的な型である<公私室型>の<公>

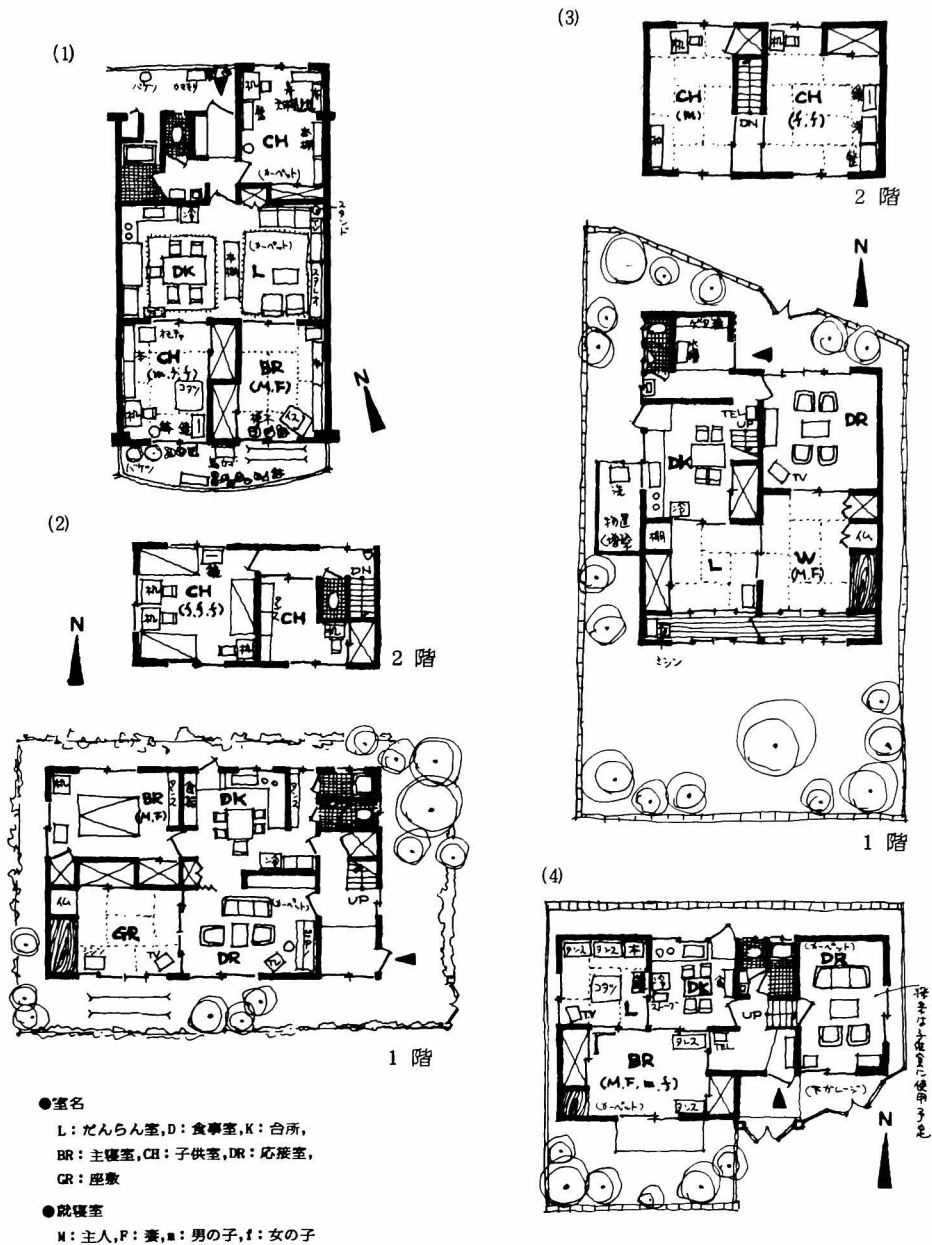


図 4.18 居間中心型の例

に着目したタイプであるといつてよい。生活の中心が居間にあり、洋風のイスザ式空間で《公》の生活—だんらんを楽しみ、テレビをみたり手しごとをしたり、そして来客があると気がるにとおす。

家族のだんらんが楽しめる部屋をもつことは、住に対する基本的な要求であり、これは前節でみた通りである。ところが、これは十分条件ではない、即ち『居間中心型』であれば、それで間取り全体としての評価が高くなるという訳ではない。

プラン上の特徴は、居間とDKがアコーディオン=カーテンなどで簡単に仕切られ、開放して使うことが可能であるとか、L DKが一体のプランが多いことである(48/63例)。前項で述べたようにDKと居間とがはっきり隔てられるもの

の多い〈建売〉でも、『居間中心型』では開放的につながるプランが多い(12/19)。〈マンション〉でこのタイプを表明する率が高いことは前節でみたが、LとDKがそのように設計されているからであろう。

だんらんの場所には供給型の特徴が比較的明瞭に表われているようである。〈注文在来〉、〈建売〉では半数が、接客空間とは別の居間で、〈プレハブ〉と〈マンション〉の大部分は接客を兼ねた居間でだんらんが行なわれている。これは、だんらんの意識、『接客型』の項で触れるような、接客に対する考え方が反映していると考えられる。さらに、その居間についてみれば、〈注文在来〉〈プレハブ〉に多くみられるのが、イハザ式の、接客も十分可能な部屋であるのに対し、〈建売〉の居間とは、いわゆる茶の間であり、ユカザ空間が多く、〈マンション〉にはLDKが殆んどであるというように、住宅側の条件の影響を無視できない。《公室》として洋間と和室とをもつものには、だんらんの場所を季節によって変える例がみられる。夏は洋間応接室、冬になると和室茶の間というように使い分けている。

### (3) 個室型 「各人の個室をとって、プライバシーをたもつタイプ」

《公私室型》の《私》に着目したタイプだといえる。個人生活を尊重し、青年子女や夫婦の私室を確立することが、基本的な住要求となっていることはいうまでもない。実際、調査例の大部分で、小学生以上の子供と親・男の子と女の子との分離就寝は実現している。

『個室型』を表明しているケースのプラン上のきわだった特徴はみられないのであるが、比較的個室間の分離度が高いことが指摘できる。〈注文在来〉、〈プレハブ〉では、階段や廊下で隔たったもの、或いは収納や壁(建具でないもの)で仕切られたもの、上下階に分かれているものなど、個室の独立性がかなり高い。〈建売〉住宅は、小さな部屋に仕切って室数を多くしているものが多く、上のことが当てはまるが、供給型のなかでは同室就寝の率がやや高い。狭い条件の中で、応接室をまず確保したい(『接客型』の項)ということが、その理由の一つであろう。〈マンション〉に多くみられるものに、個室どうしは収納で接しているが、それらがふすまでワンルームのLDKにつながっているというケースがある。これは『個室型』を希望しながら現住宅では該当しない例にもみられ、個室間の分離は必ずしも完全とは言えないように思われる。

『個室型』希望が実現していないとする例には、家事室＝主婦室が欲しいというケースもみられるが、夫婦が各々自分の部屋をもつものは、『個室型』にも数例を数えるに過ぎない。

図 4.19 (1) のプランは、〈建売〉で、茶の間を予定されたと思われる部屋を仏壇の間として使っているため、DKが接客をも兼ねることに不満があるが、私室は十分に確立されている例で、それらの室の「プライバシー」評価は高い。



図 4.19 個室型の例

表 4.9 台所と居間の評価

上段：S A 下段：M A		注文在来	プレハブ	建 売	マンション	〈全体〉
「台所の便利さ」 評価	「家事労働型」	3.73/3.08	3.75/2.63	3.26/2.90	3.62/3.22	3.59/2.97
	／ その他	3.50/3.49	4.33/3.06	3.60/2.96	3.67/3.36	4.00/3.19
「居間の住み良さ」 評価	「居間中心型」	3.98/3.94	3.67/3.50	3.37/3.03	3.53/3.09	3.60/3.31
	／ その他	4.25/3.91	3.60/3.57	3.56/3.07	3.50/3.44	3.72/3.59

(4) 家事労働型 「台所や家事室を便利にし、主婦の働きやすさを重視したタイプ」

主婦は住宅の主人公であり、その管理にもっともよい場所が与えられねばならない、という考え方から、主婦が働きやすいように構成された間取りで、今回の調査でかなり多くの該当例があった。前節でみた通り、これが「間取り」評価に与える影響は大きい。しかしながら、プラン上の特徴は顕著に表われておらず、家事のし易さ評価の構成要因がさまざまであることが伺える。水まわりのまともや動線が要因の一つであろうが、こういった合理性の観点では説明しきれず、必ずしも家事を合理的に済ますことが主婦の要求ではないのかも知れない。『家事労働型』とそれ以外のものを比較しながら、このタイプで気づくことを挙げてみると、まず台所部分の狭くないことが指摘できる。L-D-Kのつながり方にもいろいろあり、KとDLを分離したワーキング＝キッチンも散見されるが、これは台所の広さいかんで評価が大きく分れている。LとDKというパターンが一番多くみられ、DKに通過動線があったり、入浴のための脱衣の場になったりすると、『家事労働型』を表明するものは少なくなる。このタイプで、「台所まわりの便利さ」評価が高いのは、予想された通りであるが、他のタイプをかなり上まわっている(表4.9)。LDKタイプは、〈マンション〉に多く、他の供給型には1, 2例で、「台所」評価には、DKとの差がみられない。台所の面している方位については、評価と関係がないようである。家事室を設けている例はきわめて少ない。

図4.20(1)の〈プレハブ〉住宅は、LDKの大きな部屋を、アコーディオン＝カーテンとサイドボードを使って適当な空間的まとまりに区切っており、主婦が「働きやすい」と評価している例である。

(5) 接客型 「応接間、座敷など接客を重視したタイプ」

家族の住生活と接客構えとが空間的に互いに干渉しないような間取り、「表向き」と「奥向き」が分離したタイプであると規定する。

「間取り」評価が全般的に高いのは、既述の4つの基本型の表わす内容を満たした上で出てくること(表4.8)と関係があると思われる。その意味で、この型は最初の発展型として位置づけられよう。

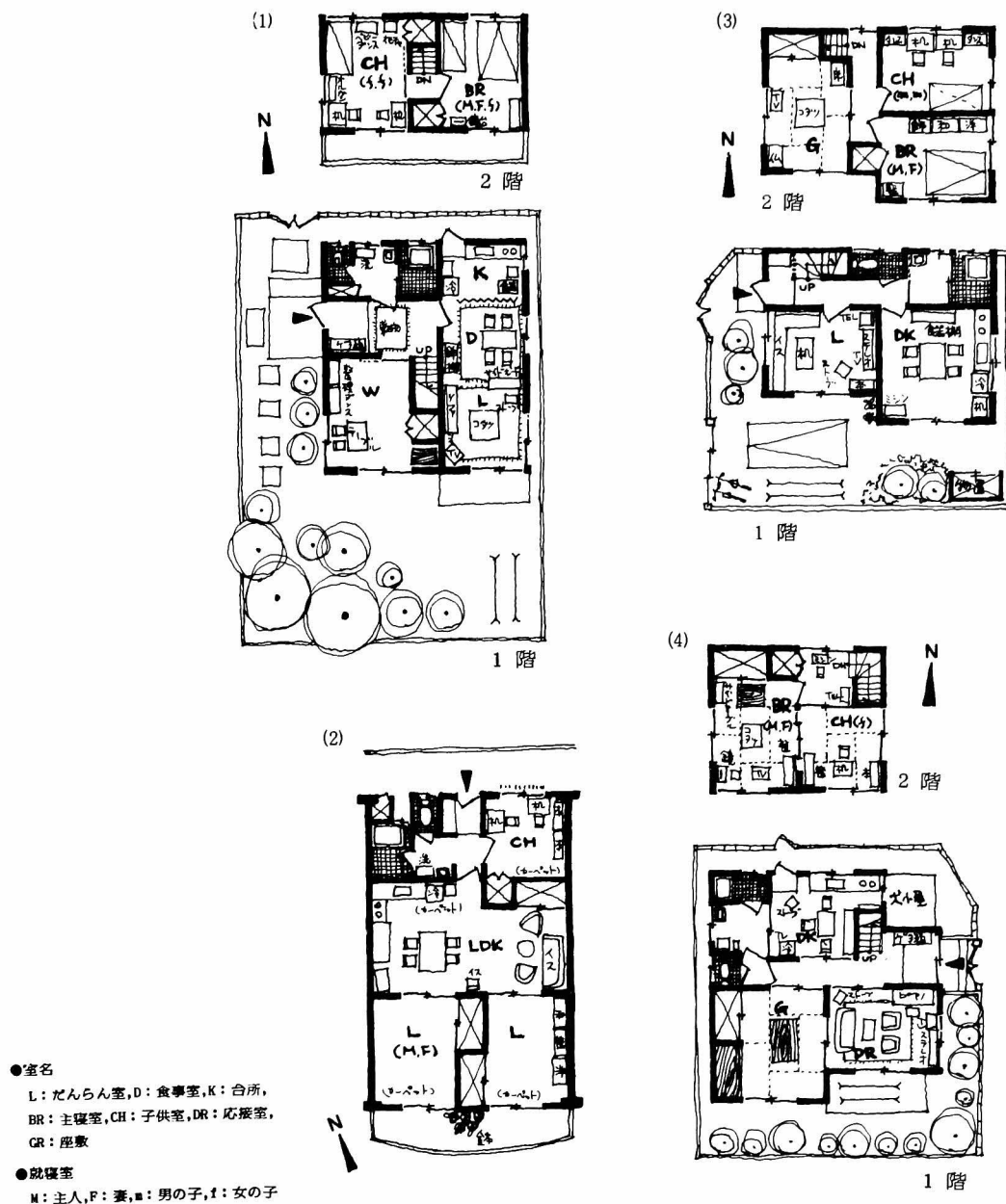


図 4.2.0 家事労働型の例

接客への備えの観点から分類を試みると、

- 1 独立した応接間（または客間\*）をもつ
- 2 居間と応接間を兼ねている
- 3 接客のための部屋をもたない

の3つが考えられる。採取したプラン全体をみると、1は、〈マンション〉を除き、半数近くあり、『接客型』でこれが顕著になる（表 4.1.0）。

\*) 「客間」も「座敷」も同じ意味で使われている例が多いが、前者は、しばしば客人の宿泊できる部屋として奥（2階）にある和室を意味する場合がみられる。



表 4.10 だんらんと接客の空間

<div> <div>上段：SA</div> <div>下段：MA</div> <div>サンプル数</div> <div>(%)</div> </div>	注文在来			プレハブ			建売			マンション		
	居間中心型	接客型		居間中心型	接客型		居間中心型	接客型		居間中心型	接客型	
独立した応接間、または客間をもつ	4 9	3 10	14 (48.9)	2 2	0 5	8 (42.1)	6 10	3 6	23 (42.6)	0 0	1 1	2 (6.7)
居間と応接間を兼ねている	4 6	0 5	18 (56.2)	1 7	1 1	7 (36.8)	0 3	1 4	6 (11.1)	7 16	0 2	21 (70.0)
応接セット、または座敷をもたない	0 0	0 0	0 (0.0)	2 0	0 0	4 (21.1)	3 7	0 0	25 (46.3)	3 3	0 0	7 (23.8)
合 計	8 15	3 15	32 (100.0)	5 9	1 6	19 (100.0)	9 20	4 10	54 (100.0)	10 19	1 3	30 (100.0)

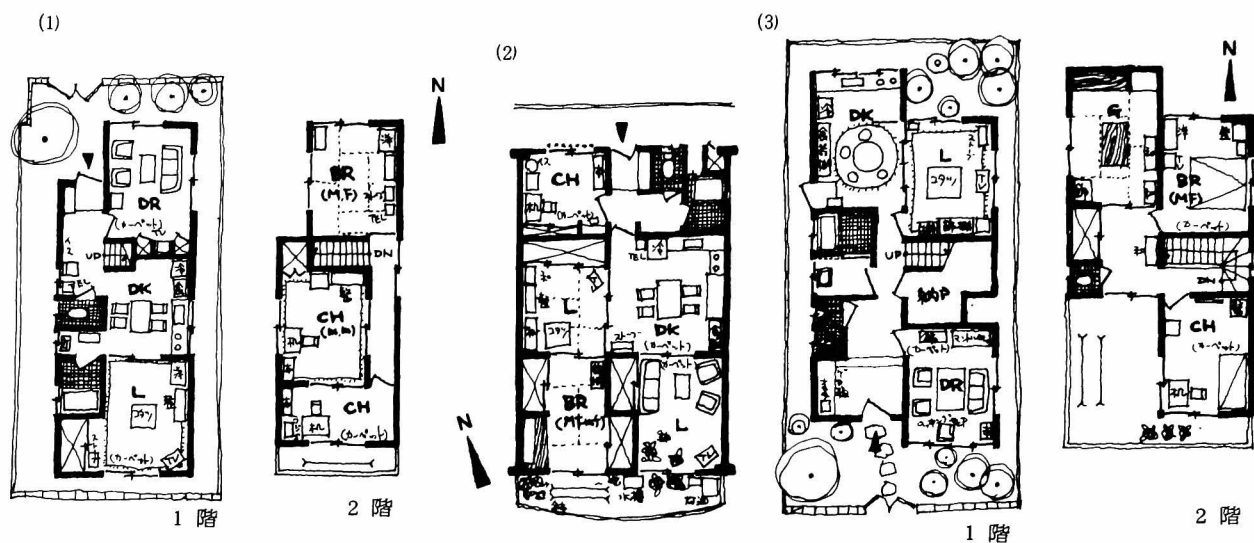


図 4.2.1 接客型の例

このように、『接客型』を表明するには、独立応接間をもつということがみられるが、ここで、このタイプに限定せずに、各供給型の接客に対する考え方の特徴を、上の分類に基づいて考察してみる。〈注文在来〉、〈プレハブ〉でだんらんと接客を兼ね得る部屋をもつことは、既に述べた（『居間中心型』の項参照）が、〈注文在来〉では普通の客は居間、改まった客を応待するのに別の部屋を使うというケースが多いのに対し、〈プレハブ〉ではどんな客も、だんらんの場とは別の応接室で応待する。〈建売〉では、まず独立した応接間をもちたいという意向をもつもの、接客の構えをもたぬものに大きく二分され、普通客はだんらんの場で、改まった客であれば応接間（または客間）へとおすというグループと、どんな客もだんらんの場（しばしば茶の間）で接待するグループに分れるのが特徴である。そして〈マンション〉には、改まった客なし、と回答するものが多かったが、〈建売〉の第2グループと同様、接客は、だんらんの場で行なわれる。ここでは、LDKがその場である（表 4.10）。この最後のグループは、多くが若い核

## ●室名

L：だんらん室、D：食事室、K：台所、  
BR：主寝室、CH：子供室、DR：応接室、  
GR：座敷

## ●読者室

M：主人、F：妻、M：男の子、F：女の子

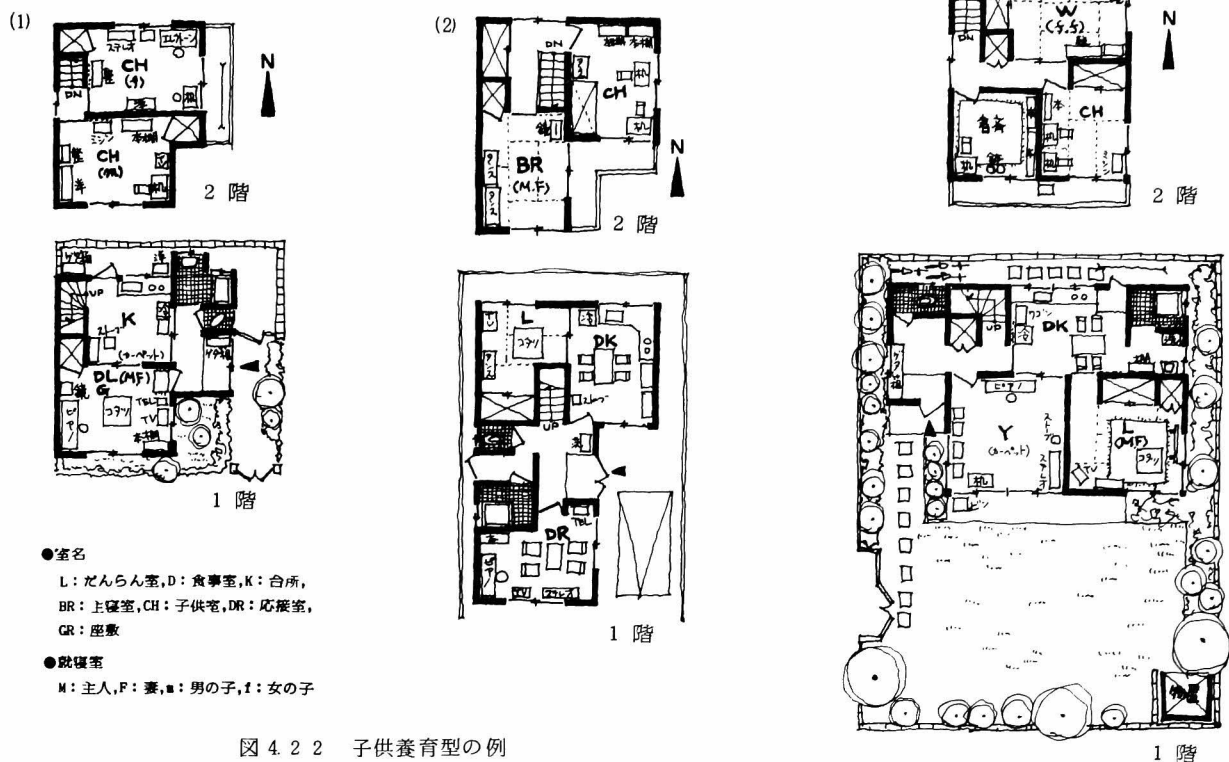


図 4.2.2 子供養育型の例

家族である居住者の接客に対する考え方にもよるであろうが、狭い建売分譲・高層住宅であるという住宅側の条件が大きく、むしろ「表向き」にこだわってはいられない、というのが実情であろう。

接客空間を確保したいという要求は、私室、公室が満たされるやいなや現実的になるが、さらにこれを整える余裕ができると、〈注文在来〉でいくつかみられるような格式的な空間をもつ要求につながっていく、という発展の仕方をすると考えられる。他の供給型では殆んどみられないが、〈注文在来〉では、半数以上が座敷と応接間の和洋2つの接客空間をもち、同時に『格式型』でもあるとしているものは半数に近い。

図4.21(1)に示した〈建売〉では、玄関をはいてすぐ左に応接間があり、改まった客を応待するのはここである。DKの奥にある居間は、家族のだんらんの部屋であって、普通はここに客をとす。

#### (6) 子供養育型 「子供の養育を重視したタイプ」

子供に一人ずつの個室を与えたり、子供の生活の場を優先的に確保している間取りである。

このタイプを表明した居住者は、長子が、6～11才、及び12～17才の2つの家族型に属するものが8割を占め、後者の家族型の場合、大部分は、同時に『個室型』でもあるとしている。

特徴的なことは、子供の生活する——勉強したり、ピアノ・オルガンを練習した

り、または友達を呼んできて遊ぶ——部屋と彼らが寝る部屋を分けているケースが、他のタイプよりかなり多くみられることである。〈建売〉、〈マンション〉では、〈注文在来〉、〈プレハブ〉と違って、この場合、両親との同室就寝の形をとることになるが、室数が少ないことと共に、居住者が若く、子供が小さいという理由によると考えられる。

ところで、プラン全体をみると、二階に子供の個室をとり、親は階下の居間に寝るケースが、〈建売〉で特に目立ち、『子供養育型』を表明しているものの半数がこういった住まい方をしている。このケースは、他の供給型では殆んどみられない。

『子供養育型』であれば、『個室型』でもあらうと考えられたが、実際は、このように、親の個室がない例があって、それらの相関は、特に高い訳ではない。

このケースの例が、図 4. 22 (1) の〈建売〉で、ご主人の日曜大工で物置、風呂を増築しているが、室数が少ないのはいかんともしがたいようである。中学生と小学生の子供のために個室を確保したが、夫婦寝室はとれず、食事の場所でもある居間で就寝している。

#### (7) 二世帯型 「二世帯または老人といっしょにうまく住めるよう考えたタイプ」

このタイプも、『子供養育型』と同様に、私室の系列に着目して設定されたものであるが、世代家族<sup>\*</sup>の住み方と、その間取りに対する考え方をみよう。

老人のいる家族<sup>\*\*</sup>は、調査対象<sup>\*\*\*</sup>の 13.3%であり、その 7 割がこのタイプを表明している。残りは、夫婦・子供各自・老人の個室は完全であり、公室も充分に整っているが、この型を表明していないもの（1 割）、個室が充分にはとれていないもの（2 割）である。逆に、『二世帯型』であるとしていても、老人、または二世帯がいないケースがある（6/17）。これらは、近い将来息子夫婦が入ってくるとか、子供が結婚してそのまま同居する予定であったり、また、親が入居することになっている、というものである。

二組の夫婦が同居して、それぞれが独立した寝室をもつことは、〈注文在来〉では実現しているのに対し、〈プレハブ〉、〈建売〉では、おじいちゃん・おばあちゃんと一緒に子供達が寝ているものがある。

また、老夫婦の寝室は確保されているが、世帯主夫婦は居間で就寝するケースが、〈建売〉にあり、『子供養育型』でみたものと類似した、しわよせがみられる。

老人室として考慮されていることをプラン上から読みとると、次のようなことがいえる。まず、和室であること、風呂や便所から近いこと、また食事をする部屋へもすぐに行くことができ、食後のひとときはそこで過ごす、ふだんの憩いは自分の部屋で満たされるように、テレビ、こたつなどを持つ。大部分の例で、これは 1 階にあって、しかも庭に面して位置している。

二世代の夫婦がうまく住めるようにしてある典型プランが、図 4. 23 (1) で、

\*) 戦後、全体として都市の居住者の核家族化の進行に対して、最近では世代家族形成指向が強まる傾向をみせており、これからの住宅タイプの 1 つとして注目される。

\*\*) 家族型 6: 「老夫婦（または老人 1 人）＋若夫婦」、および 7・「6 に子供を加えたもの」

\*\*\*) 前出の脚注にも記したが、この節で扱っている対象は茨木市の 149 戸である。

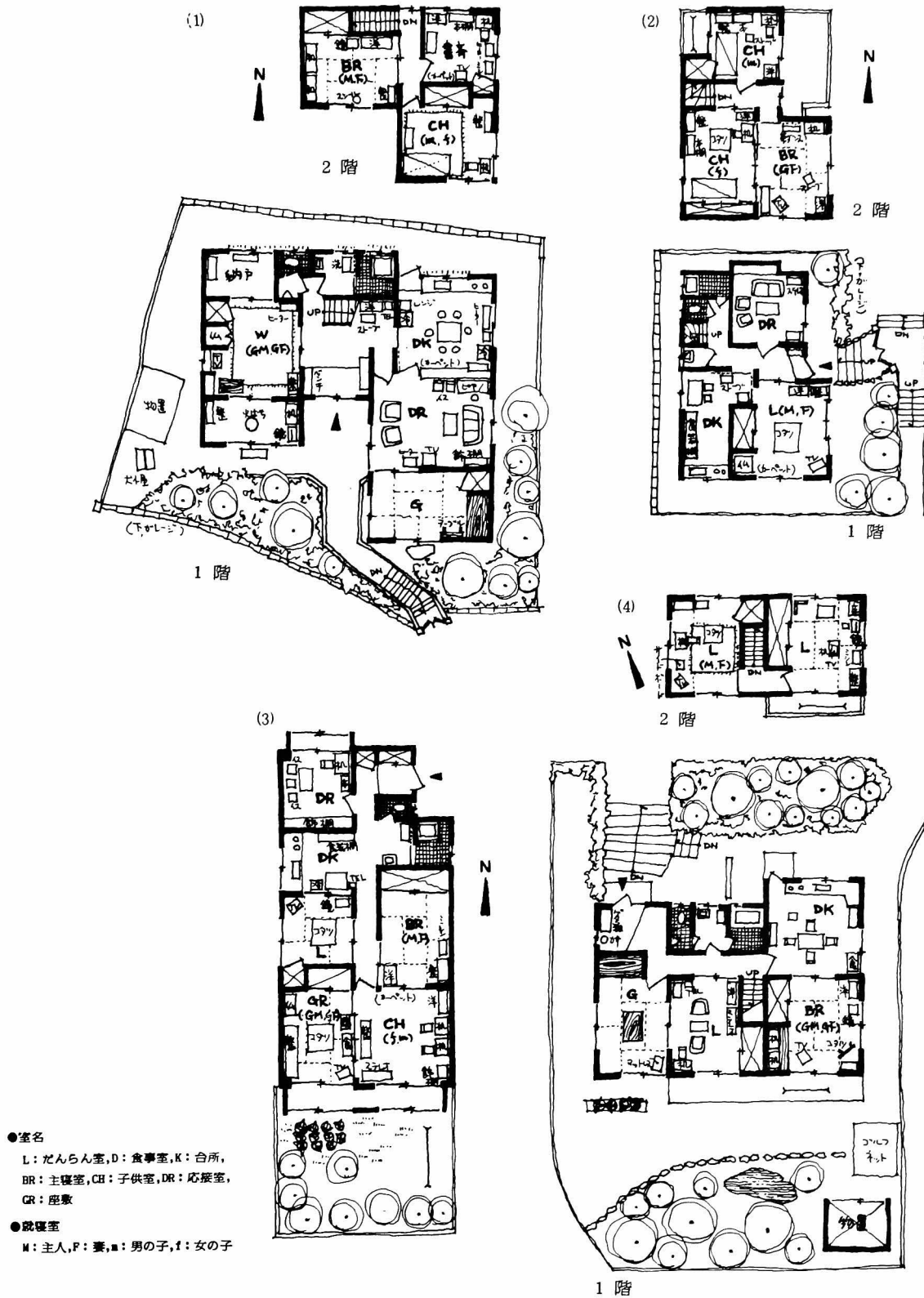


図 4.2.3 二世帯型の例

炊事の設備を別に設けて全く別個に生活することも可能なようにしてある。子供たちは、まだ小学生と幼稚園児で一つの子供部屋を共用しているが、書斎を子供室に変えて、各自が個室をもつこともできる。

# (8) 格式型 「伝統的な床の間、格式的な和室中心のタイプ」

住宅史にみられる支配階級の権威のシンボルであった「格式」のある空間が、局所的なしつらえの中に残り、接客空間など「表向き」の場所に多くみられる。このタイプが、＜注文在来＞住宅にかたよることは、予想される通りである（表4.5）。

このタイプに共通してうかがえる特徴は、かなり広い玄関ホールをはさんで、洋間の応接室と座敷とがあり、この座敷に床・床脇をもつプランである。＜注文

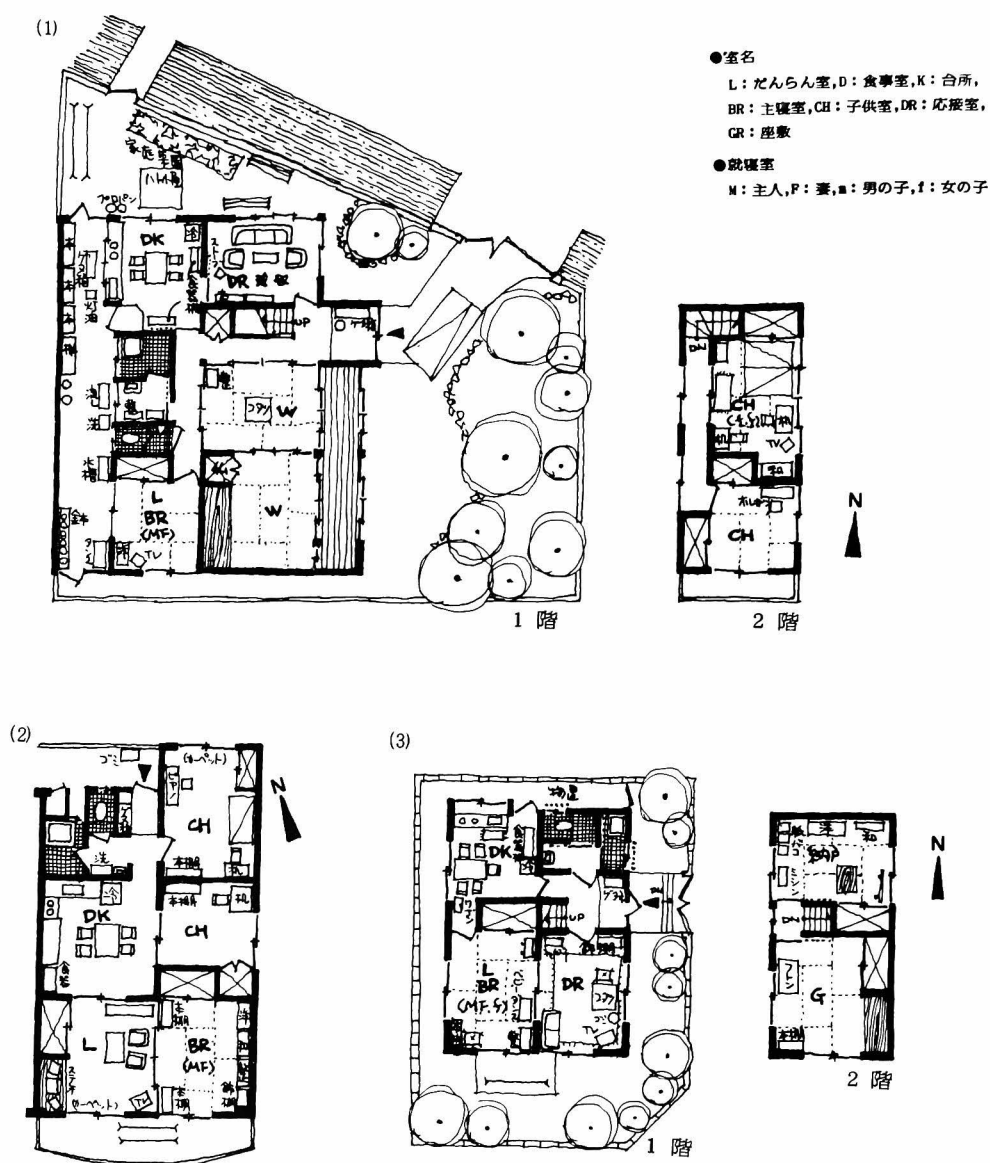


図 4.2.4 格式型の例

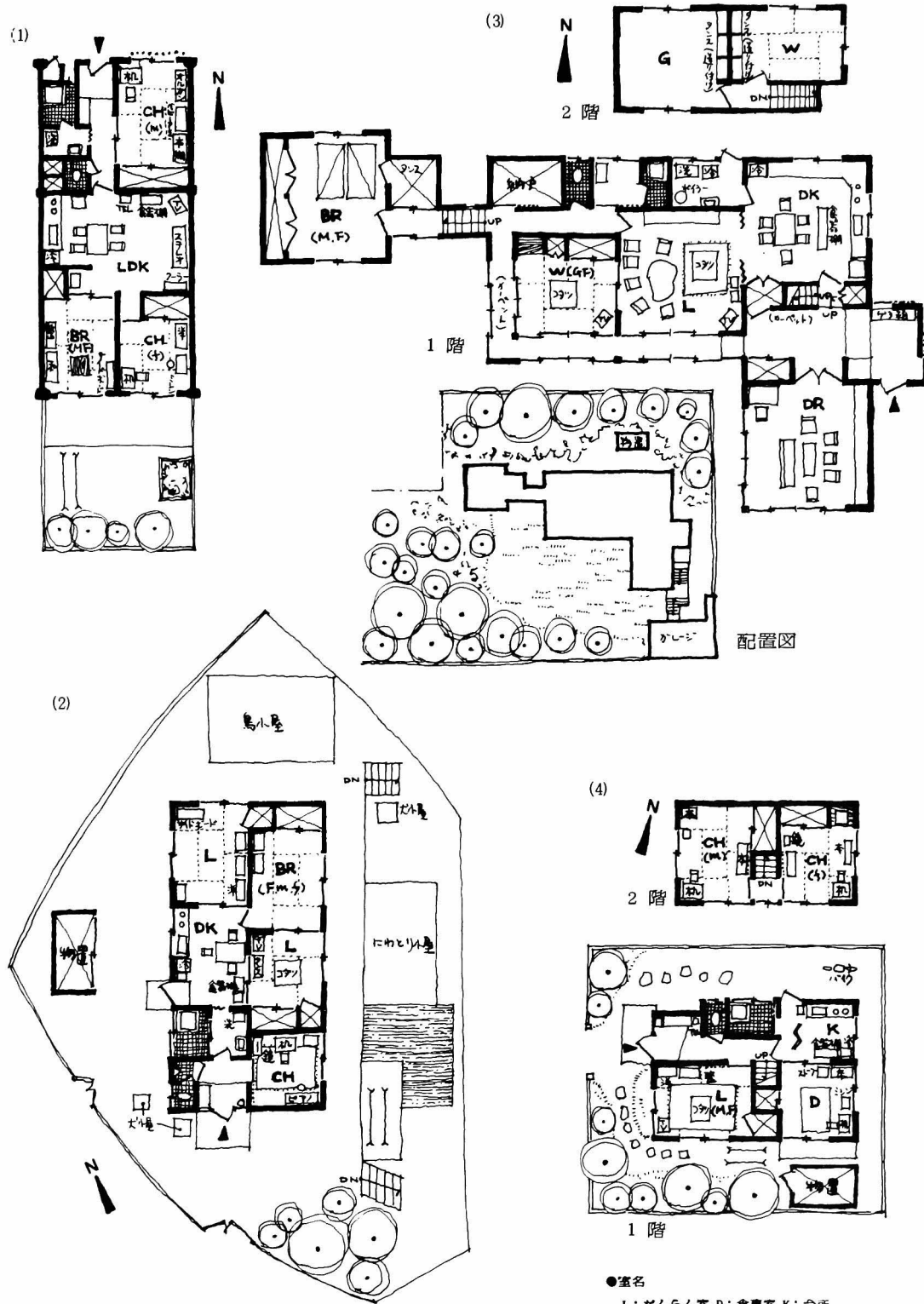


図 4.2.5 庭型の例

在来>と<プレハブ>では、応接間でだんらんも行なったり、また床の造作が本格的でないものがあるにしろ、このプラン上の特徴を備えている。ところが<建売>で『格式型』を表明している例は、『接客型』でもあるとしているものは一つもなく、応接間はなく、接客は居間で行われる。そして、半間の床の間を必ず設けていることが、このタイプに該当する理由であると思われる。『格式型』を表明していないものにも<建売>住宅には、この半間の床をもつものが多いが、狭い部屋に空間的余裕をもちたいということの表われであろう。

図 4.2.4 (1) は、典型的な『格式型』住宅のプランと考えられるもので、いずれも接客専用の、洋間と座敷とをもち、この座敷は、欄間 ふすまを境に 2 室続いており、一方には床・床脇をもち、広縁を張り出して、庭に面している。南側の敷地いっぱいに、2 階建の隣家があって、日当たりが悪いが、その他はほぼ満足している、という居住者の評価である。

#### (9) 庭型 「庭とのつながりを重視したタイプ」

開口部を大きくとったり、テラスや縁など、庭とのつながりに工夫したもの、また、住宅内部に戸外空間をとりこむようなことを考えたタイプである。

庭は、供給型によって様相がかなり変わる。<注文在来>、<プレハブ>の例では、応接間・居間 和室などいくつかの部屋がテラス・縁によって、芝生などを植えた庭につながるものがある。<注文在来>では、さらに、座敷の前に手の入った植込み、燈籠などを置いた「表向き」の庭をもち、『格式型』とも関わる例が目につく。また、玄関の踏みこみをゆったりとって、ホールから 2 階への階段の下がポーチのつづきになっているケースがある。<プレハブ>は、余暇的な家庭生活の要求を満足させる庭をもつことが特徴で、ゴルフネット、鳥小屋、家庭菜園などがみられる。<建売>になると、坪庭的な植込みや、生垣をめぐるした内側に帯状の植込みをつくるものになる。<マンション> 1 階で、上階のバルコニーの巾のテラスの先に、3.5 m ほどの奥行のある庭をもつことができ、ここに花壇をつくっている例がある(図 4.2.5(1))。

#### (10) 趣味生活型 「模型工作室、アトリエ、オーディオルームなど趣味生活を重視したタイプ」

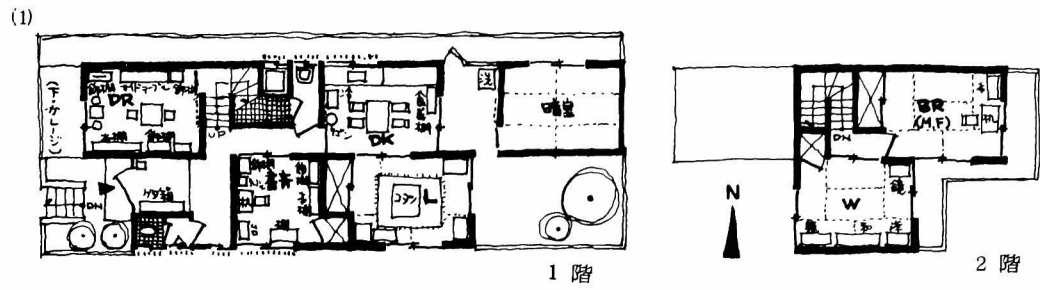
このタイプは、設定したものの中で該当数が最も少なく、他の種々の要求が満たされた上で実現されるタイプであると考えられる。従って「間取り」評価は高い。

5 件を数えるのみで、それぞれ概説する。<注文在来>では、15 畳の洋間応接室をオーディオルームにしているもの、また、自身の設計になる、延床 231㎡の面積をもつ例では、傾斜天井・サイズの小さな畳・念入りの仕上げをした茶室がつくられている。

<建売>最大の、140㎡の延床面積をもつ例では暗室を備え、もう一つの<建売>住宅は「御神殿のへや」とっている。

<マンション>に 1 つある例は、ピアノ室を確保するので、2 枚のじゅうたん、ふすまを壁にたてかけて、それぞれ下階、隣戸に対する遮音に気を配っている。



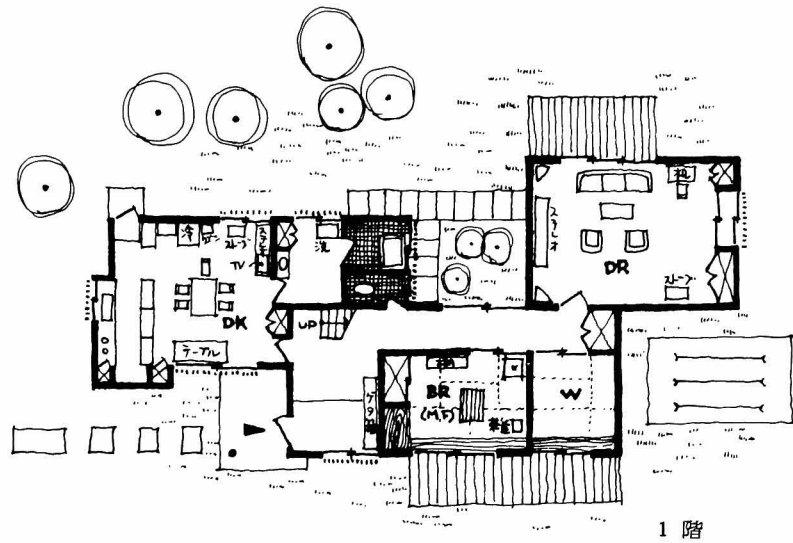
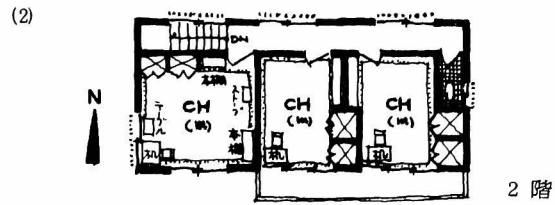


●室名

L: だんらん室, D: 食事室, K: 台所,  
BR: 主寝室, CH: 子供室, DR: 応接室,  
GR: 座敷

●就寝室

M: 主人, F: 妻, m: 男の子, f: 女の子



(3)

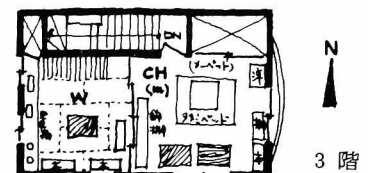
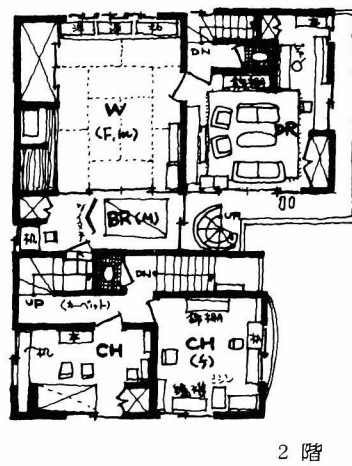
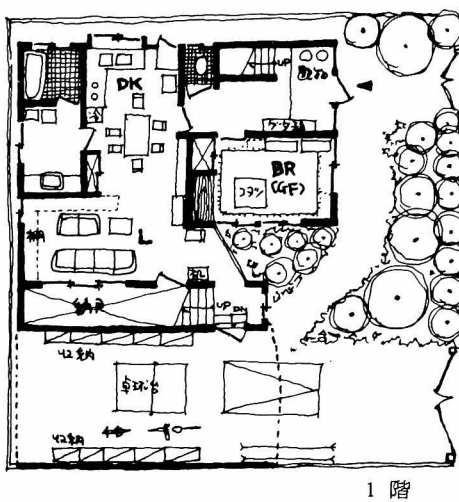


図 4.2.6 趣味生活型の例

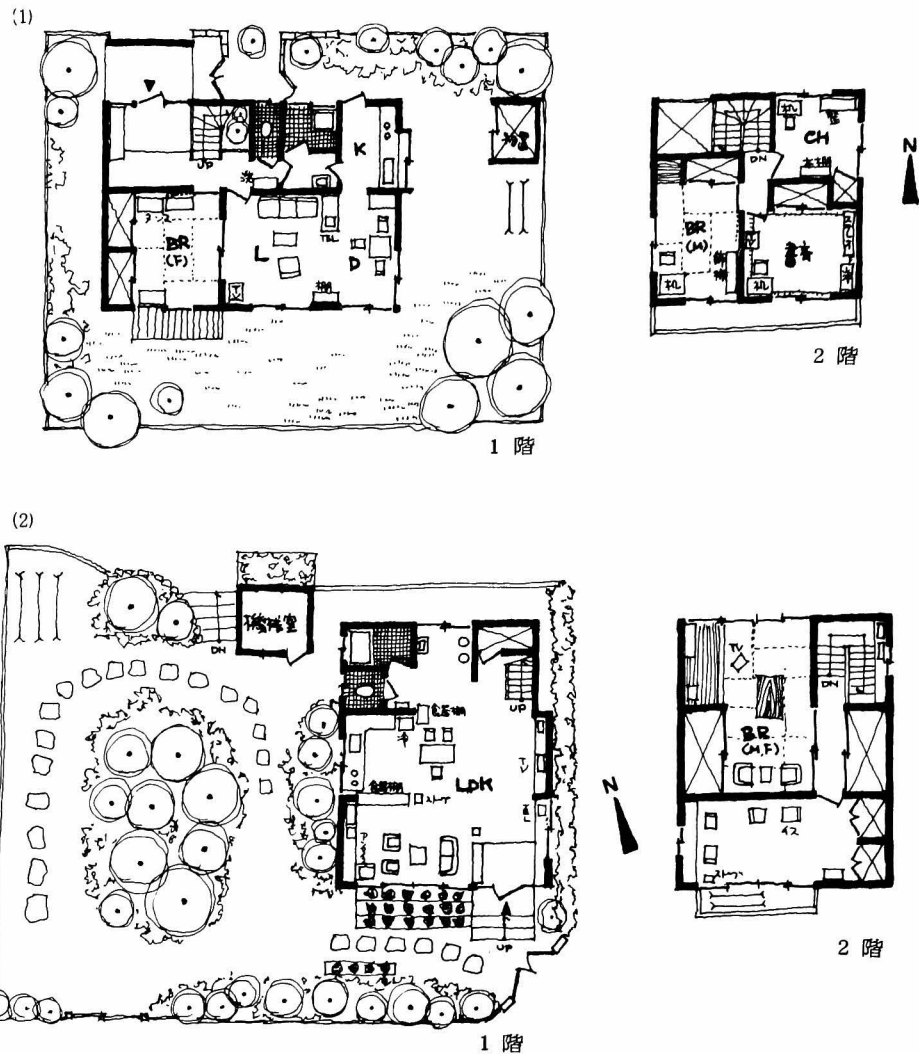
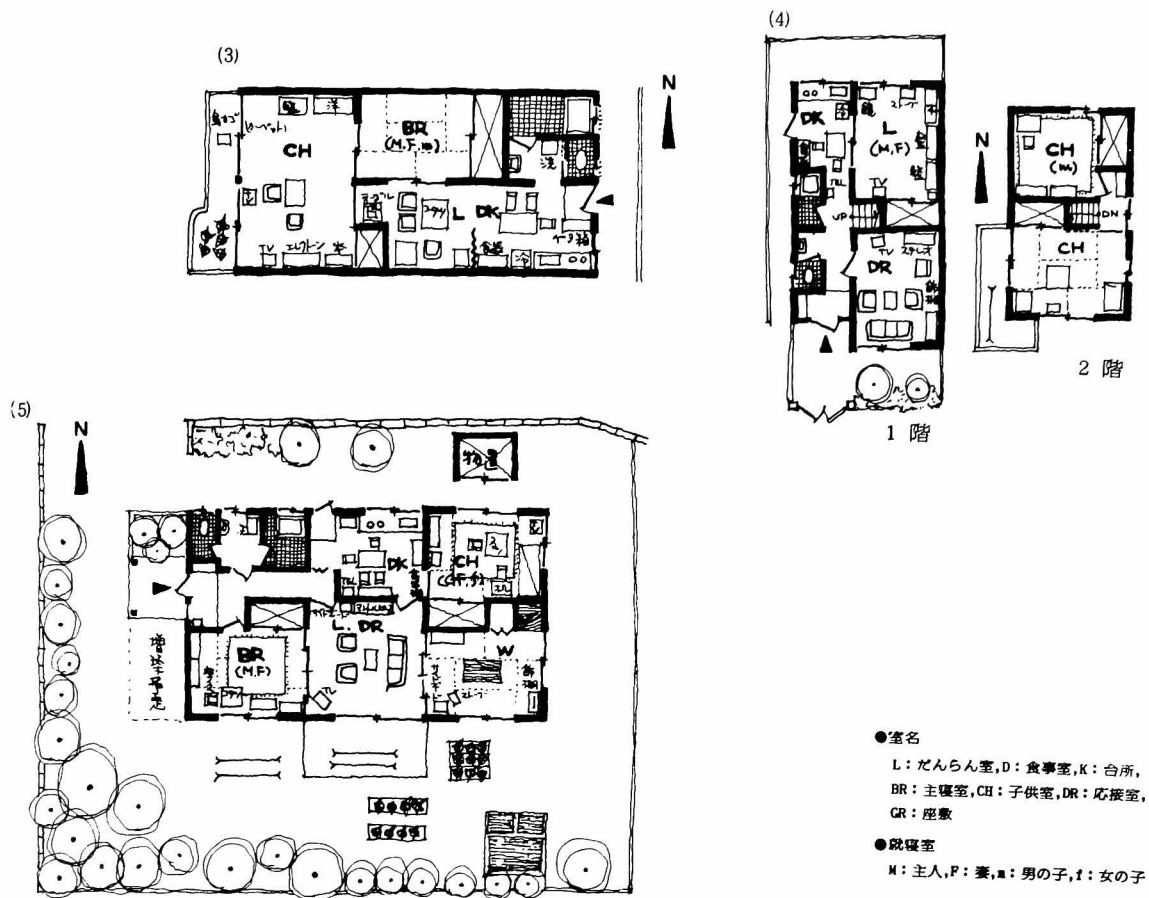


図 4.2.7 ワンルーム型の例

(11) ワンルーム型 「1つの部屋をいろいろな用途に使えるタイプ」

ニュートラル（中立的、無性格）な部屋をもち、ここでいろいろな行為が行なわれる、というタイプであるが、調査対象では、LDK一体の部屋をもつものが多く、台所仕事、食事、だんらんをここで行なう。サイドボード、アコーディオンカーテンを使って空間を簡単に仕切り、それぞれのコーナーとしている方が家事がしやすいようである（『家事労働型』の項参照）。

このタイプで多い、もう一つの特徴は、洋間でだんらんと接客をするようにしていることで、サイドボード、ソファとともに、ステレオ、テレビ、本棚、それにアミキを置いて、余暇時間もここで過ごす。DKと、のれん一つでつながっているものや、座敷と主寝室の間にあって、引き違い戸を開ければ3室がつながって、大きなワンルームとなる例もある。けいこ事と、その作品展示に応接間を用いているとか、数室の子供室を、兄弟が一年交替で使うというものがみられる。〈建売〉、〈マンション〉で目につくのは、だんらんの部屋が子供室を兼ねてい



るものである。〈建売〉で、居間が夫婦の寝室となっているケースで、『ワンルーム型』を表明しているものが、いくつかあるが、こういったやむを得ない用途重複から、ニュートラルな部屋を備えることに積極的な意味をもたせているものまで、広い範囲に渡る事情が反映して、このタイプの「間取り」評価が、供給型ごとにまちまちになっているのであろう（表4.7）。

お祭りをしたいので大きな部屋が欲しかったという例や、教育的な観点から、子供を個室で隔ててしまうことはしなかった、というものがある。しかし、これらは現在供給されている〈建売〉ではかなえることができず、『ワンルーム型』は、入居時希望としてだけ表明している。

このタイプのもつ積極的な意味は、予期せぬ行為に応じられるように、また、室の用途転化がうまくいくように、可能性を残しておくということが考えられる。その考え方からすれば、用途純化という間取り観の表われである『接客型』、さらに『個室型』や『二世帯型』などと、両立しにくいことが理解できよう（表4.11）。

〈プレハブ〉の『ワンルーム型』を例示するが、台所部分が狭いこと、プレハブの材質からくる不満——釘を打てぬ、2階の音が下に響く——はあるが、住みごころはよい、という評価である。

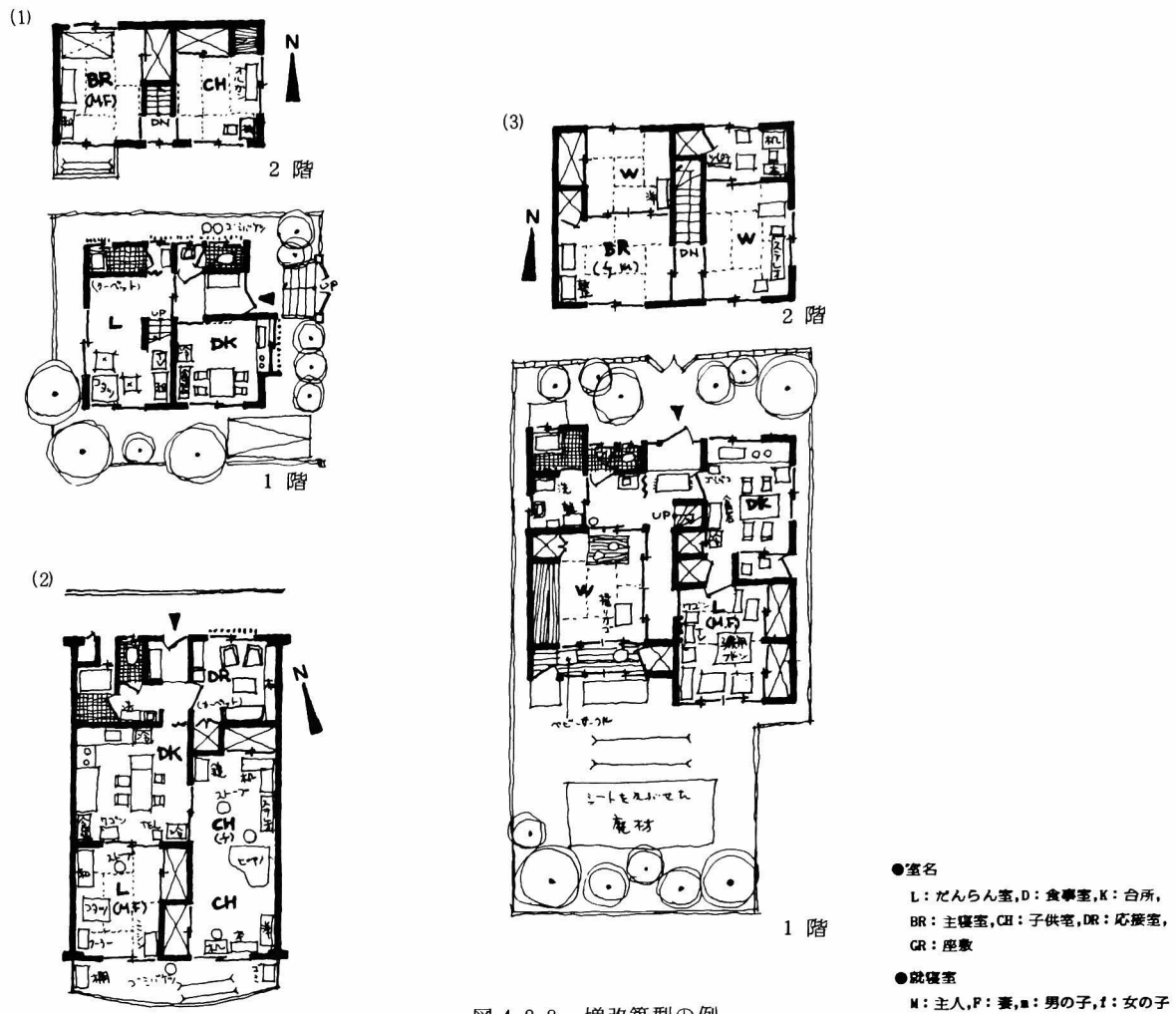


図 4.28 増改築型の例

#### (12) 増改築型 「将来の増改築を重視したタイプ」

家族人数の増減や、住要求の変化を見越して、増改築の可能なようにフレキシブルな間取りをもつものとして設定されたタイプである。

実際には、このタイプとした住宅は、敷地に余裕があり、そこに増築することを考えているものと、2階に1室、つづきたいというものが多く、建物のつくり自体にフレキシビリティを考慮したものは、余りみられない。建て増したい部屋は、子供の個室、という例が多く、家事室＝主婦室というものもあるが、具体的な用途は考えていないものが少なくない。また、一つ一つの部屋が狭いので改築して何とかしたいケース、〈マンション〉でピアノ室の遮音のために処置を施しているものなど、何らかの改造を考えたり、局所的に既に行なっている例もいくつかある。

入居時に『増改築型』を希望していて、現在の間取りは該当しないとしているうちには、土地に余裕がないために諦めたもののほかに、増築の図面もでき、既に申請もすましている例がある。

図 4.2.8 (3) は、2階が使いにくいので、1部屋建て増しを考えており、1階の居間も、現在は客をとおしているが、それを応接間にしてしまうか、このつづきに建てるかして、接客室をもつことを考えている。

#### 4.4 間取り型のヒエラルキー

次に、以上のように一応分けられた、それぞれの間取りタイプの表わす、居住者の住意識なり住要求が、どんな結びつきをもっているか、居住者のライフステージの展開や、収入や社会的地位の進展に伴って、どう発展していくかをみてる。

マルチプル＝アンサーによる各タイプの回答数は、前述のように、間取りに対する要求として基本的なもの、その上に出てくる発展的なもの、といった、間取り型のレベルがあることを示唆している。そして、そのレベルは、1つの住宅でいくつのタイプに該当するかをみた、表 4.1.1 でも認められる。即ち、ただ1つしか表明していないものには、最も基本的な『食寝分離型』が多く、該当数の増加につれて、『居間中心型』、『個室型』、『家事労働型』が、続いて『接客型』、『子供養育型』が、加わってくる。

大阪府下全体についても、既にみた通り、この該当数が、収入 職業など社会階層の向上、或いは、家族型からみたライフステージ、そして一人当たり畳数に表われた面積の増大につれて、増加する傾向をもっていることが明らかにされている。

設定した12のタイプのうち、『ワンルーム型』と『増改築型』は、生活機能ではなく、それぞれの機能の空間構成や、時間的達成度の方法に着目したタイプなので、ここでは別に扱って、その他のタイプについて、標準的な核家族のライフステ

表 4.1.1 2つの間取りタイプの重なり率

	食寝	居間	個室	家事	接客	子供	二世	格式	庭	趣味	ワン
食寝分離型											
居間中心型	53.9 67.1										
個室型	46.9 69.0	42.8 50.4									
家事労働型	46.2 68.1	47.3 56.1	46.4 46.7								
接客型	21.1 65.1	19.3 47.8	23.7 49.7	22.4 46.6							
子供養育型	16.4 69.6	16.6 56.5	18.4 53.1	17.5 50.4	18.2 25.0						
二世帯型	11.2 64.4	10.1 46.6	13.6 53.4	12.9 50.3	11.2 20.9	10.8 14.7					
格式型	9.9 72.7	7.0 41.3	9.0 45.3	9.8 48.7	19.8 47.3	11.5 20.0	14.1 18.0				
庭型	11.8 62.5	13.0 55.3	15.3 55.3	15.3 54.8	21.8 37.5	18.8 23.6	18.8 17.3	30.7 22.1			
趣味生活型	2.5 50.9	2.8 47.2	3.9 54.7	3.3 47.2	4.7 32.1	1.9 9.4	4.7 17.0	2.7 7.5	4.3 17.0		
ワンルーム型	9.4 60.1	11.1 56.6	6.1 26.6	9.4 40.5	6.1 12.7	8.5 12.7	6.3 6.9	7.3 6.4	8.7 10.4	5.7 1.7	

\*)「増改築型」は、性質が異なるため除いている。

ージを軸に考察をすすめてみる。

基本的なタイプのレベルでは、公室系の『居間中心型』、私室系の『個室型』、それに、『家事労働型』に分歧し、前2者が、余裕ができたり、子供が大きくなるに伴って、それぞれ、『接客型』、『子供養育型』を満足させようとする。さらに『接客型』は『格式型』につながり、私室の系列に『二世帯型』が加わるようになる。《公》の生活には、敷地に余裕ができると庭とのつながりを求める。（『庭型』）が、これが家庭生活のみでなく、格式的な意味からも要求されることがある。さらに、趣味を重視できる余裕をもつようになれば、自分の部屋や専用の部屋を設けたり、庭にこれがかなえられる場を求めたりする（『趣味生活型』）。

以上のことを単純なチャートにすれば、図4.29のようになる。

なお、以上の各間取りタイプ概念、及びそれに対応するフィジカルな条件については、今後、個別に調査する必要がある。また、言うまでもなく、間取りタイプのヒエラルキーのチャートは、この段階における一つのまとめであり、これについては、今後、より体系的な検討を必要とするものである。

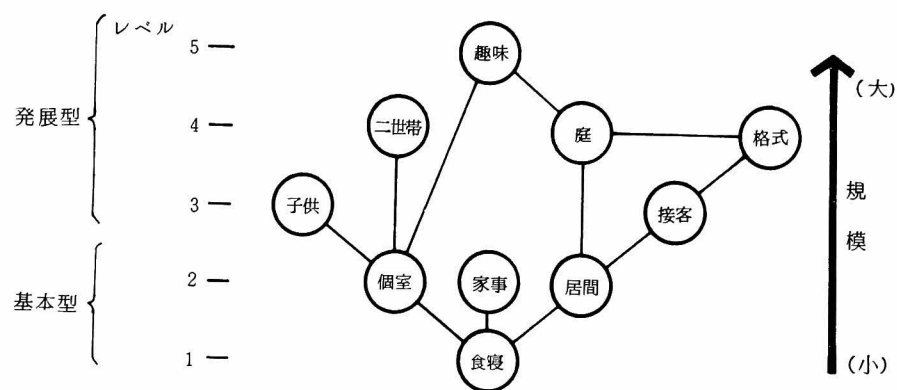


図4.29 間取りタイプのヒエラルキー

## 居住者要求に対応した住宅平面の評価方法

## 5.1 はじめに

住まいは今日、「4枚の壁」に囲まれた領域の量の問題よりもはるかに多方面の質が問われていることは誰もが認めることである。しかし、一言で住宅の質というものの、その内実たるや、住宅そのもの、周辺の住環境施設、立地条件といった多段階にわたる。ここでは、前者の住戸レベルの機能的質、とりわけ平面計画性能の評価の問題に絞って紹介することにする。

住宅平面評価における1つの重要なポイントは、居住者の住要求と住宅側の平面型の双方が複雑多様に対応するさいに、両者の相対的な適合関係を見出すことにあり、或る生活型を持つ居住者に対して、いくつかの平面群のうち、よりよい平面を選択・決定しうる論理構造を明らかにすることにある。

本章は、そのことを明らかにするために、評価法の仮說的わく組を提示し、実態調査を通じて、居住者主体側の要求型と、住宅客体側の機能性の達成度の相互媒介関係の構図を描き出そうとするものである。

## 5.2 評価方法の枠組

## 5.2.1 住要求構造の仮説

評価方法を構成していく上で、居住性のヒエラルキーを構成することが重要なテーマになるが、ここでは、総合的な住宅の住み良さの下に、生活意識（特にどのような住生活を求めているという志向的意識を対象とする）、住行為、機能性要求という具体的・客体的な段階を設定した。そして、それぞれを構成する具体的な要素は次のように設定した。

## (1) 生活意識

まず、「だんらん」、「個人生活」、「接客」、「家事」を、生活を構成する大きな要素としてとらえたとすれば、或る個人の

生活に対する志向性とは、これらの4つの要素が意識の中で占める割合と、それらの結合関係としてとらえられる。これを概念的に示したものが図51である。

## (2) 住行為

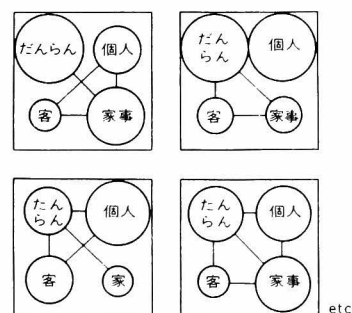
住行為は上記の4つの意識のそれぞれが生活の表層に表われたものと考えられるが、この場合、行為と意識の関係は単純な一意対応関係ではとらえられず、セミラチス構造を持つと考えるのが妥当であろう（図52）。そのため、行為と意識の関連性の発見は困難、かつ重要な課題といえよう。

行為の内容については、本研究では、公的生活（だんらん・食事・接客等）を中心に絞ることにする。具体的内容については、表51に示すマトリックスを基に設定した。

## (3) 機能要求

「住行為」と「機能要求」の関係も、「意識」と「住行為」の関係同様、セミラチス構造をとることが予想される。項目設定については「間取り」を扱うという観点から

- 居室のとり方…各機能に対応する居室の有無、使い方、しつらえ等。



○の大きさは、各要素の占める割合、ラインは結びつき。この両者の種々の組合せによるさまざまな「生活意識」が存在すると考える

図51 生活意識の構成概念（いくつかのタイプ）

●単位空間間の結合関係…単位空間同士を結ぶ動線の他室通過の是非。

●単位空間の距離関係…単位空間を結ぶ動線の遠近

に絞る。単位空間については図53に示すとおりである。

以上を整理してみると、これから求めようとする或る個人にとつての住要求構造の概念はたとえば図54のようなイメージとしてとらえられる。

このような仮説設定から導かれる分析上の課題としては、次のようなものが考えられる。

- 設定した項目の妥当性の検証
- セミラチス構造のラインの発見（規定関係の把握）
- 項目間の強弱関係、トレードオフ関係の発見、基本的なものと副次的なものの整理
- 項目のグルーピング（多数の要素を少数の指標にまとめる）

## 52.2 居住者要求と平面機能性要素との対応—評価システム

次に、居住者が平面と関わる場合の居住者要求と平面の対応関係を考えてみる。（この場合、居住者は必然的にみずから住要求に基づいて平面を「評価」していると考えられ、われわれの目差す「評価法」はその評価システムを客観化しようとするものである。）

図55は、評価構造の概念図であるが、このうち、要求の構造については前項までに見てきたとおりであり、ここではおもに「評価」についての説について説明を加える。

「評価」とは、一般的にいつて評価主体（この場合居住者自身）の持っている尺度によつて、客体の「適・不適」（質的達成度）、「良・不良」（量的達成度）を測り、その客体の性能（機能がどの程度主体の要求を満たしているのか）を示す値を求めることである。居住者が住宅平面評価を「評価」する場合においても、居住者は「機能要求」（図中A）という

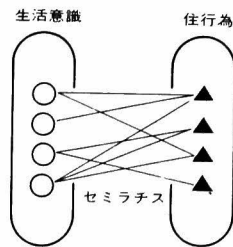


図52 意識と行為の対応関係

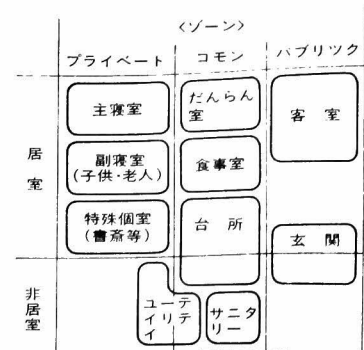


図53 住宅平面の構成概念

表5.1 行為項目設定マニュアル（太線で囲んだ部分が本研究で中心的に扱うところ）

	だ ん ら ん	接 客	個 人 生 活	家 事
だ ん ら ん	●だんらのあり方 (時、場所、内容) ●パーティ等特殊ケ ース	—	—	—
接 客	●客→家族の コミュニケーション、 プライバシー ●もてなし方 ●客の質・量 ●パーティ (冠婚葬祭)	●客の質・量 ●もてなし方 ●宿泊 ●冠婚葬祭 ●格式	—	—
個 人 生 活	●コミュニケーション、 プライバシー ●趣味 ●教育 ●仕事	●客→個人の コミュニケーション、 プライバシー —	●親→子の コミュニケーション、 プライバシー — ●教育 ●仕事 ●趣味	—
家 事	●夕食のとり方 ●主婦の参加 ●台所の美観 ●育児	●客の食事 ●家事が見える	●子の教育	●育児

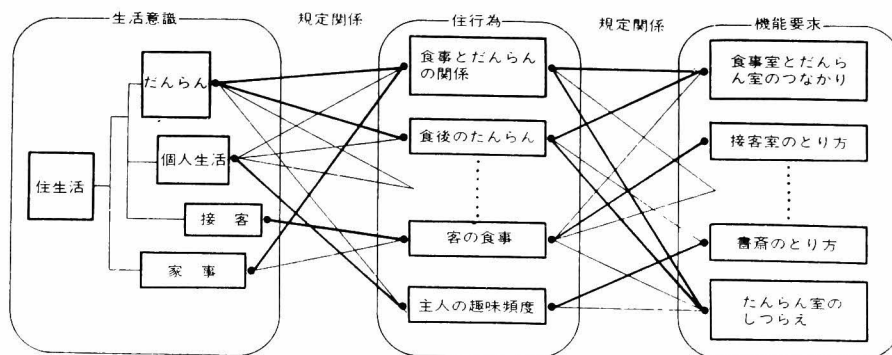


図54 住要求構造の概念



形で、潜在的に機能を測る個人的なものさしを持つており、その尺度によつて対象となる平面の対応する機能要素（図中a）を「評価」すると考えられる。

例えば、DとKの関係について、「食事の用意、あとかたづけは便利なほうがいい」、「雰囲気は大切だからKは見えないほうがいい」ことを望んでいる場合、機能要求として、独立したワーキングキッチン型なら満足、DK一体型なら不満という尺度を持つており、そのとき、評価対象となる平面の機能が、DとKの間にハッチを持つ型ならば「評価値」は「よい」ということになる。

たが、こうして得られる「評価値」は、断熱性能などにおける評価と異なり、きわめて個人的色彩の強いものであるが、これまで述べてきた「生活意識」、「住行為」の「普遍性」「階層性」、「志向性」の仮説が正しいとするならば、或るグループに共通な潜在的尺度が予測され、「意識型」、「行為型」に基づいて居住者の群を適当にとることによつて、その群の中では評価値を普遍化して、「達成度＝性能」（図中P）というものを定義しうると考えられる。例えば、「食寝分離」は普遍的行為要求と考えられるので、「食寝分離」の可能性の是非という尺度による平面性能の判定は、居住者全体を含む群に適用しうるが、先述したワーキングキッチン型なら是、DK一体型なら否という尺度による判定は、「食事の用意、あとかたづけは便利に、食事は雰囲気大事なのでKは見えないように」という志向性を共有する群にのみに適用できる。本研究で扱おうとしているのはおもに後者のレベルの問題である。

### 5.2.3 調査の概要

#### (1) 調査概要

居住者の志向的もしくは個別的生活と、住宅平面機能の対応関

係を知るためには、個性的な住生活を形成しうだけの住宅規模・収入を持つ層をサンプルとする必要がある。今回の調査ではこの条件を満たし、かつ、住宅のプランの類型化が比較的容易であろうと思われるプレハブ住宅を選んだ。その立地場所は、千里ニュータウン内4ブロックであり、入居時期は1968～71年、延床面積は85㎡以上のものである。

#### (2) 調査法

アンケート調査の留置自記法を主としながら、回収時に調査員によるヒヤリングと問取り、住み方採取を行なった。

#### (3) 配票・回収状況

- ① 配票予定数……………267戸
  - ② ネット配票数……………143戸\*
  - ③ 有効回収票数……………127戸
  - ④ 有効回収率(③/②×100)……………88.8%
- \* ②-①の差は、調査対象外、空家、留守、調査拒否などを意味する。

#### (4) 調査時期

1978年1月17日～24日

### 5.2.4 居住者の基本属性

標本構成を述べておくと、「家族型」は「夫婦+長子18才以上」という成長した核家族が多く、ほかに「世代家族」も多い。「年収」はきわめて高く、90%近くが450万円以上となっている。「職業」は、ほとんどがいわゆるホワイトカラー層である。こうした対象の属性の一意性は、居住者の志向性に焦点を絞るためにきわめて有効であったといえよう。

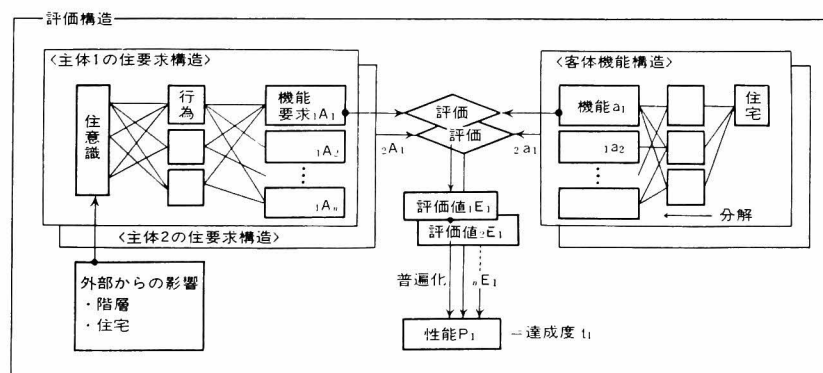


図55 評価構造の概念

5.3 住要求構造の把握

5.3.1 本節の目的と分析の方法

本節および次節では、前述の「住要求構造の仮説」に従って行なつた分析の後を追いつながら、住生活の全体像を「住要求構造」として明らかにしてゆく。

この目的のための具体的な分析の方法は次の3つのステップよりなる。

- ①「基本属性」、「生活意識」、「住行為」という次元の異なるそれぞれのレベルごとに居住者を型わけする指標を設定する。この段階では居住者をさまざまな指標について羅列的に分類するにすぎない。
- ②設定した指標間の有機的関連性を追うことで「意識の構造」、「行為の構造」を明らかにする。
- ③各レベルを貫く関連性を追うことで、トータルな形での「住要求構造」を明らかにする。この段階では、①で設定された居住者の型は相互に関連しあう樹状構造の枝々として示されることになる。

5.3.2 生活意識の構造

(1) 生活意識の型

住生活を「家族だんらんを楽しむ（だんらん）」、「個人生活を大切にする（個人生活）」、「客をもてなす（接客）」、「炊事・掃除・育児等（家事）」の4つの側面にわけ、住生活全体を10点としたとき、各側面にそれぞれ何点ずつ割りふるかを問うことで居住者の4側面に対する重視度のデータを得た。この点数配分には多くのパターンがあるが、これらのうち比較的多く見られるパターンおよび各側面の平均得点を示すと図56のようになる。

これより「だんらん」、「個人生活」の2つが生活の中心的側面であり、日常生活とは直接結びつかない「接客」は重視されることの少ない副次的側面であることがわかる。「家事」については、この側面が毎日の生活に不可欠なものであることから、重要な側面ではあるが積極的な生活として位置づけられることの少ない裏方的側面（積極的な生活を支えるネガティブな面）と見るのが妥当であろう。こうした各側面に対する重視度を居住者の持つ生活意識の反映と考えて各生活意識のヒエラルキー構造を概念的にまとめたものが図57である。また、図56によれば「在来層」は「だんらん生活重視」の傾向が強く、それと比べると「プレハブ層」は「個人生活重視」の傾向が強いことがわかる。さらに「接客重視」傾向の強さも「在来層」の特徴といえよう。これらは両層の間に住生活

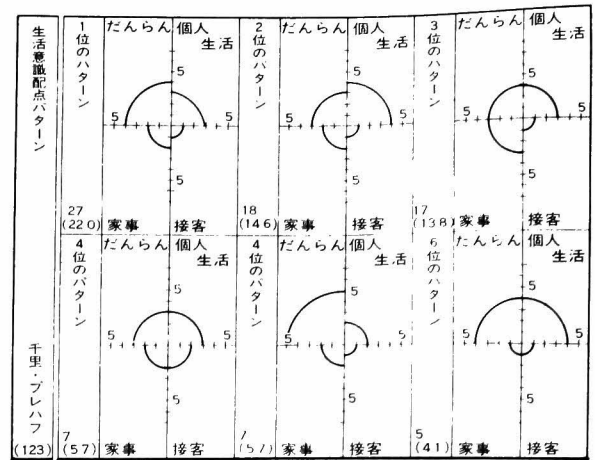


図 5.6 生活意識の志向パターン

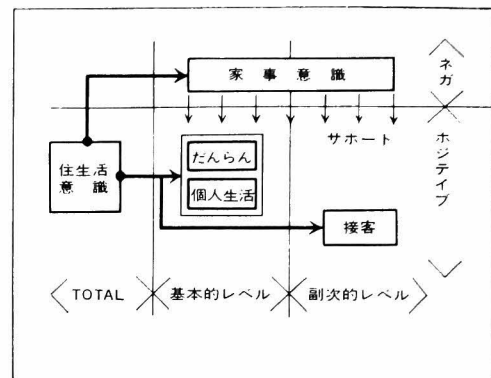


図57 生活意識の構造

に対する志向性の差が存在することを示しており興味深い。ところで、「だんらん生活」、「個人生活」はともに生活の中心的部分であり、かつ配点パターンから見て両側面は個人の中でトレードオフ的にとらえられていると思われる。そのため、両側面は1つの意識によつて規定されていると考えたほうが妥当であり、これをここでは「だんらん意識」と名づけている。

以上のことより「生活意識」の内容として「だんらん意識」、「接客意識」、「家事意識」という3つのレベルの異なる指標が得られたわけである。具体的にはここではこれらの指標ごとに、居住者をとらえる型を次のように設定している。

- だんらん意識（生活の中心）
  - だんらん重視型
  - 均等型
  - 個人生活重視型
- 接客意識（副次的意識）
  - 接客重視型
  - 接客軽視型
- 家事意識（ネガティブな意識）
  - 家事重視型
  - 中間型
  - 家事軽視型

なお、これら3つの意識の間には、ほとんど有意の相関は見られなかった。

## (2) 住行為構造の把握 (数量化によるアプローチ)

いくつかの住行為項目 (前節で用いたものに「客の頻度」を加える) についてその具体的な行為パターンを問い、林の数量化Ⅲ類を用いてそれらを規定する軸と行為間の近さ関係を調べた (図58)。ここでは、このグラフと前節の住行為因子を重ね合わせることで住行為の構造を具体的に示してゆきたい。

I 軸は正方向に「家族がバラバラに過ごす」という項目が、負方向に「集まって過ごす」という項目が分布していることにより「家族の集合、分散の傾向」(今後「家族のあり方」とよぶ) を示す軸といえる。

II 軸はさまざまな要素が混入しておりいまひとつ明確性に欠

けるが、正方向に「休日はそろって出かける」、「客は少なく」、「もてなしはふだんの生活の中で行なう」という項目が、負方向に「だんらんの内容は読書・音楽」、「客は多く」、「もてなしは家族と別のところで行なう」という項目がそれぞれ分布することから、「たのしみの・家族的・一理知的、格式的」な軸といえよう (今後この軸を「生活の方針」と呼ぶ)。次にこの林Ⅲのグラフを基にして、前節で得た住行為因子に属する行為群ごとに行行為同士の近遠関係を見てみる (図59)。「だんらん行為」のうち「家族の集まり方」に関するものは I 軸に強く反応し、明瞭に「集合」、「部分集合」、「分散」という行為型にわかれている。また、「だんらんの内容」に関する項目は II 軸と反応しており、この軸が「充足軸」的要素をも持つことを示している。「個人生活充足行為」に関しては、「趣味仕事頻度が多い」場合はやはり「専用室で行なう」ことが多いことがわかる。また、II 軸について主人と主婦の

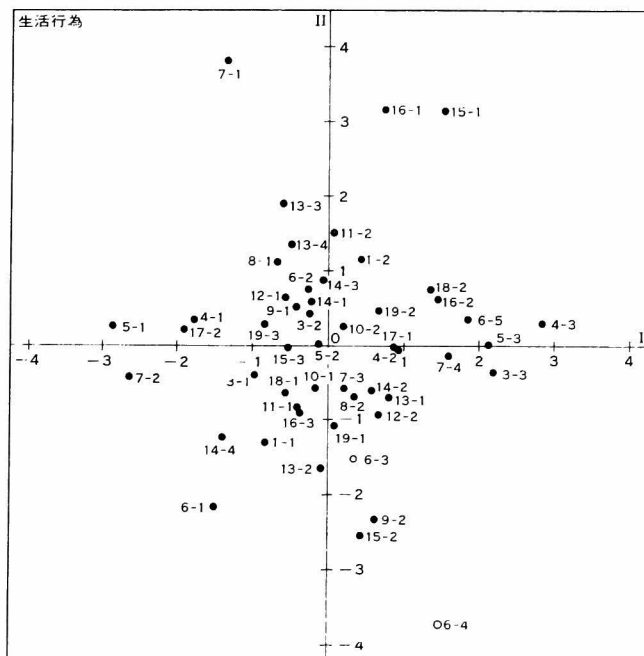


図 58 住行為パターン (林数量化Ⅲ類による)

## 凡 例

- |                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| 1. 夕食とたんらんの関係             | 11. 夕食の用意やあとかたづけ    |
| 1-1 食事はたんらんの中心なのでそのまゐる    | 11-1 主婦が家族と話しながら    |
| 1-2 食事がすめは席を立つ            | 11-2 家事に専念する        |
| 3. 平日の夕食時のそろう方            | 12. 食事中のもりつけ・あとかたづけ |
| 3-1 全員そろふことが多い            | 12-1 主婦のみがする        |
| 3-2 主人 or 奥さん欠けることが多い     | 12-2 誰か手伝う          |
| 3-3 家族全員ハラハラになることが多い      | 13. 主人の趣味・仕事頻度      |
| 4. 休日の夕食後のすこし方            | 13-1 週2 3回以上する      |
| 4-1 全員集まってすこすことが多い        | 13-2 週1回くらいする       |
| 4-2 一応集まってすこすことが多い        | 13-3 月1回くらい         |
| 4-3 各自の部屋にこもることが多い        | 13-4 まったくしない        |
| 5. 平日の夕食後のすこし方            | 14. 主婦の趣味・仕事頻度      |
| 4に準ずる                     | 14-1 週2 3回以上する      |
| 6. だんらんの内容                | 14-2 週1回くらいする       |
| 6-1 おしゃべり                 | 14-3 月1回くらい         |
| 6-2 みんなでTV                | 14-4 まったくしない        |
| 6-3 みんなで音楽を聞いたり演奏         | 15. 主人の趣味の場所        |
| 6-4 新聞・読書                 | 15-1 夫婦の私室          |
| 6-5 各自好きなことをしてすこす         | 15-2 書斎             |
| 7. 休日の昼間のすこし方             | 15-3 居間や食事室         |
| 7-1 みんなそろって外出する           | 16. 主婦の趣味の場所        |
| 7-2 家にいてみんな集まる            | 16-1 夫婦の私室          |
| 7-3 家にいる者は集まる             | 16-2 主婦室            |
| 7-4 みんなバラバラのことをしてすこす      | 16-3 居間や食事室         |
| 8. あらたまつた客の食事             | 17. 子供の勉強・読書の場所     |
| 8-1 家族と同じところで             | 17-1 私室             |
| 8-2 家族と別のところで             | 17-2 居間や食事室         |
| 9. 来客にふだんの生活を見られること       | 18. 子供のしつけ          |
| 9-1 客はふだんの生活の中でもてなす       | 18-1 子供の行動にいちいち口をたす |
| 9-2 客に家庭の内側を見られないように      | 18-2 あまり干渉しない       |
| 10. 食事中に台所が見えること (主人について) | 19. あらたまつた客の頻度      |
| 10-1 見えても便利なほうがよい         | 19-1 月1 2回以上        |
| 10-2 ふんいき守るため見えないほうがよい    | 19-2 年3 4回以上        |
|                           | 19-3 年1回くらい or なし   |
- ※調査票項目2,「休日の夕食時のそろう方」は85%が全員そろふと答えているため除く (数量化に不適)  
 ※全項目とも「なんともいえない」という答えは除いて集計した  
 ※はサンプル数 10未満

行為パターンがまったく逆の傾向を示しており、主人の趣味は格式的傾向とのつながりが深く、主婦の趣味はたのしみの傾向とのつながりが深いようである。「接客行為」に関しては、「客は少なく、もてなしは家族と一緒に」という型と「客は多く、もてなしは家族と別」という型の2つの行為パターンが存在している。また「家事運営行為」に関して、「家事は主婦のみが行ない、食事室・居間など家族の場の雰囲気大切に」と「家事は誰か手伝って合理的にすまし、どちらかというと個人の場に力を注ぐ」という2種の行為パターンが想定される。

以上のように、各因子グループごとにみた場合、行為は相互に関連しあつて一定のパターンを形成している。そのため、

居住者の住行為をとらえるのに全項目を用いる必要はなく、それらのうち各因子グループのパターンを代表しうるものを行為指標として用いれば充分である。ここではグループごとの指標を表52のように設定した。

こうして、「住行為」の4つの側面を6つの指標で描くことが可能となつたわけである。このことは、居住者の住行為パターンの違いはこれら指標の行為型の組み合わせられ方の差として説明しうることを意味している。

次に、これらの指標相互の関係を見ることで、住行為の構造を全体像として示すことにする。

図5.10は各指標の座標に注目しつつ林Ⅲ類のグラフを概念的にまとめたものであり、組み合わせやすい行為型ほど近くに

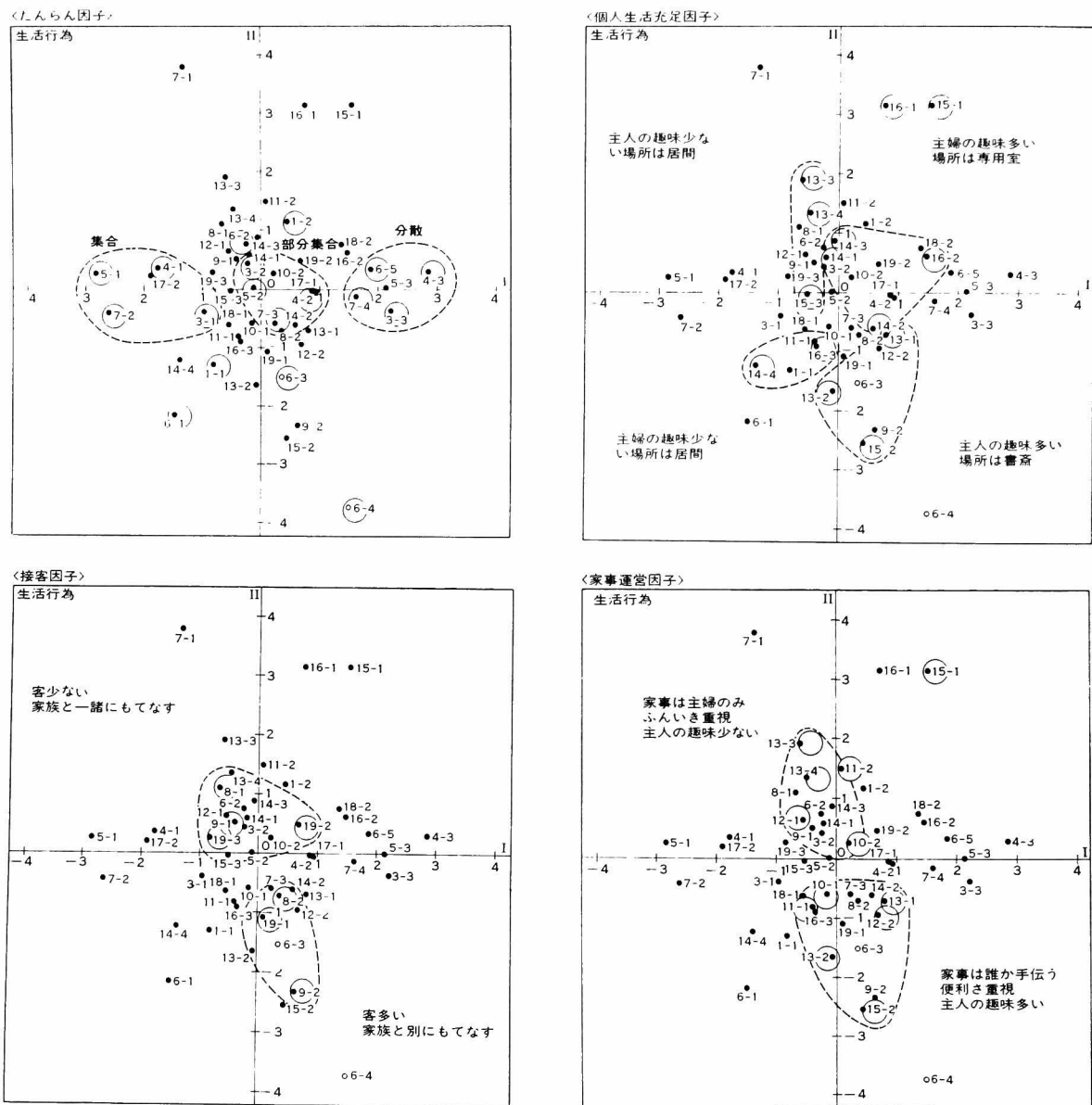


図 5.9 住行為因子別パターン (○印はその因子に属する行為)

示されている。「主人の趣味頻度」、「来客頻度」、「客のもてなし」、「家事の主体」はⅡ軸に強く反応しⅠ軸との相関が弱く全体的にみて相互によく似た傾向を示し、裏に共通する意識が働いていることが予想される。それに対し、「集合化傾向」や「主婦の趣味頻度」はそれぞれ異なるパターンを示し、意識の働き方に違いがあることがうかがえよう。行為型と軸の関係、行為型相互の近遠関係については図に示しているので詳述は避ける。

表 52 行為指標

因子グループ	行為指標	行為型
だ ん ら ん	●集合化傾向 <sup>*1</sup>	●集合型 ●部分集合型 ●分散型
個人生活充足	●主人の趣味頻度	●週2, 3回以上 ●週1回程度 ●月1回程度 ●まったくしない
	●主婦の趣味頻度	同上
接 客	●来客頻度 (あらたまつた客について)	●月1, 2回以上 ●年3, 4回程度 ●年1回以下
	●客のもてなし <sup>*2</sup>	●家族と別のところで ●家族と同じところで
家事運営	●家事の主体 <sup>*3</sup>	●主婦のみがする ●誰か手伝う

- \*1 「平日の夕食時の集まり方」と「平日の食後のだんらんの集まり方」を合成した。また「プレハブ層」では「だんらん充足行為」は未分化なので指標化していない。  
 \*2 「客に食事をだすときの方法」を用いた。  
 \*3 「食事中のもりつけやあとかたづけを誰がするか」を用いた。

### 5.3.3 生活意識と住行為の対応

これまで「生活意識」の構造および「住行為」の構造を見てきたわけであるが、ここではこれらの間に存在する関連性を見ることが住要求構造の全体を示してゆくことになる。

「生活意識」の3つの指標と「住行為」の6つの指標をクロスさせ相関の有無を見た。その結果を示したものが図511であり、以下にその特徴的な部分についてのみ紹介しておく。

「だんらん意識」と最も強い相関を示すものは「集合化傾

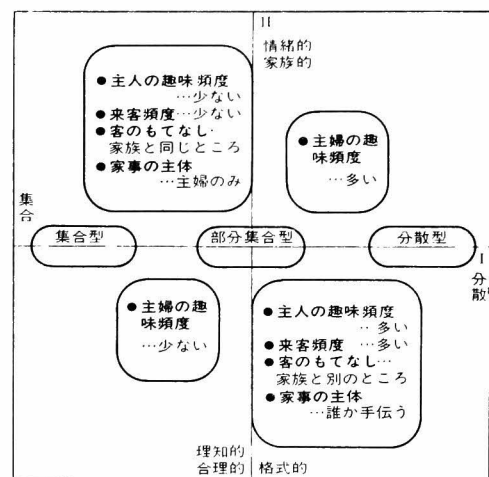


図510 行為指標の分布パターン

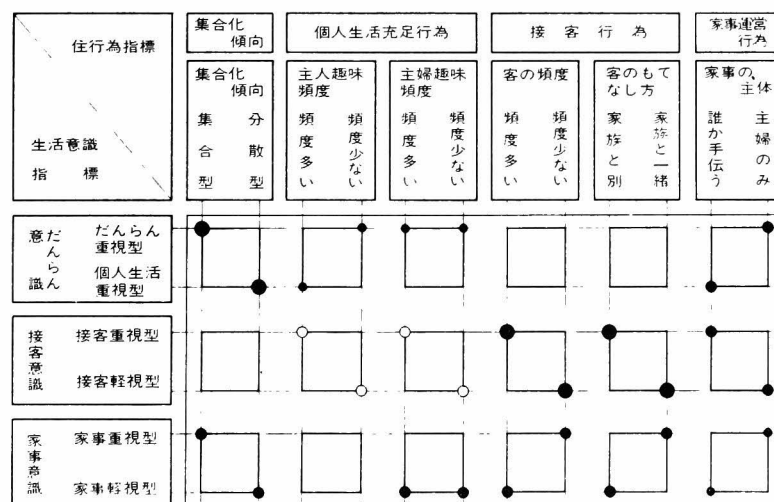


図511 生活意識と住行為指標の関連

黒丸は関連性のあることを示す。  
 「○」は直接関連性はないがストラクチャーのより上位で結びついているために生じたと思われる相関を示す

向」で、「だんらん重視型」は「集合型」との、「個人生活重視型」は「分散型」とのつながりが深い。ところが、この意識と、「個人生活充足行為」との間の相関はかなり弱い。これはここでいう「だんらん意識」が「集合的だんらん―分散的個人生活」に関わる質の意識であることを意味しており、そのことから考えて「個人生活充足行為」（および「だんらん充足行為」）を規定する意識として「充足意識」の存在が予想されよう。

「接客意識」は当然のことながら「接客行為」と強い相関を示す。さらに、「個人生活充足行為」、「家事運営行為」とも相関を示している。ところがこの意識と「集合化傾向」の間にはまったく相関がなく、このことと「だんらん意識」と「接客行為」の間に相関がないことを考えあわせれば生活の中に「だんらん意識―集合化傾向」と「接客意識―接客行為」という異なる2つの流れがあることが予測される。この流れは林Ⅲ類のグラフで示されたⅠ軸（家族のあり方）とⅡ軸（生活の方針）との関係に類似しており興味深い。

ところで、「接客意識」と「個人生活充足行為」との間に相関が存在することは一見不自然に思われる（図511白丸の部分）。しかし、住生活が「意識―行為―機能要求」に至るトータルな構造を持つ以上、直接につながらない項目も枝をたどれば1つの上位項目につながる可能性がある。上記の相関も「個人生活充足行為」を規定する「意識」と「接客意識」が構造樹上で同じ「上位意識」に結びついているために生じたものと解釈できよう。

この「生活意識」をより上位で結んでいる意識（上位意識）についてはまだ仮説的にしか述べることができないが、林Ⅲ類のグラフで示した「家族のあり方（集合―分散）」と「生活の方針（たのしみの一格式的）」がそれにあたると考えられる。なぜなら「行為の発展系列」、「意識と行為の対応」等々を考えるととき常にこの2軸と関わる流れがそれらの底にあつ

たし、また「生活の方針」軸は現に「個人生活充足行為」と「接客行為」とを同時に規定しておりさきに予想した「上位意識」の条件を満たしている。

この2つの軸を「上位意識」と考えた場合、これまで見てきたこの2軸と行為の対応および「生活意識」と「行為」の対応から図512に示したような「上位意識」と「生活意識」の対応関係が読みとれよう。またこの図には表わされていないがさきに仮説として述べた「充足意識」が存在するとすれば「生活の方針」と深く結びつきつつ「個人生活充足行為」、「だんらん充足行為」（「プレハブ層」では未分化と思われる）を基底とする質のものと思われる。

これまで述べてきたことをまとめて住生活構造を描くとすればそれは図513のようになる（詳細な型の対応は省いている）。ここにおいてようやくわれわれは居住者をとらえるためのさまざまなレベルの指標を統一的に見る視点を仮説的にではあるが手にしたわけである。

## 5.4 住行為と機能要素の対応

### 5.4.1 はじめに

居住者の住要求を表現する「住要求ストラクチャー」の最下位レベルを形成し、客体としての住宅平面を構成・決定するうえでの主要な住宅構成要素の果たすべき量的・質的な数値へと居住者主体の要求を変換する接点になるものが「機能要素」である。ここでは次の3点について考察し、住宅平面の評価システム設定の提案へと結びつけていきたい。

- ①住宅の居住性を表わすうえで、また、住生活タイプを判別していくうえで、重要な役割を果たす機能要素項目の抽出。
- ②各行為指標の項目と機能要素に対する重視度の間にある関連性をみることにより、どの行為指標がどの機能要素と対応しブレークダウンされるかという「住要求ストラクチャー」の設定を行なう。また、関連のみられる行為指標と機

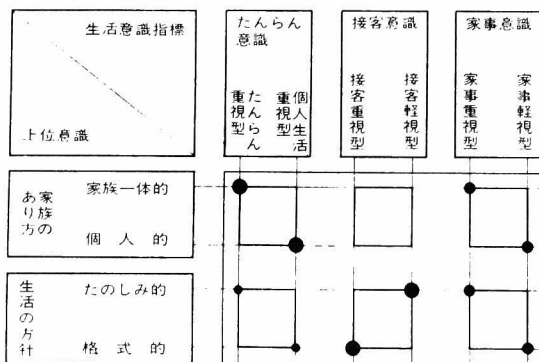


図512 上位意識と生活意識の関連 黒丸は関連性のあることを示す

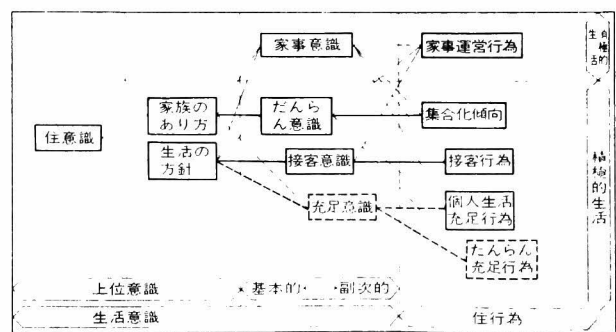


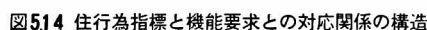
図513 住要求ストラクチャーの概念 破線は仮説的な指標・関係

機能要素をとりあげるさいの分析の観点として、また、住行為指標との関係を構成するためにあらかじめ仮定し、居住者に提示した機能要素項目は、図5.14に示した①居室のとり方・しつらえ10項目、②居室の通過動線10項目、動線の交錯条件1項目、③単位空間の距離関係18項目である。

各機能要素に対して、それぞれの居住者が自己の住生活にとって重要であると考えている程度を検討することにより、住宅の居住性を表わし得、また、行為指標からのブレイクダウンを行なうのに有効な機能性項目の抽出を行なう。

まず、居室のとり方・しつらえとして一般的に留意されるべ

逆に重視度が低いのが、接客室(65.9%)である。これは100m<sup>2</sup>前後の規模の住宅では、すでに別室として設けられて実現している基本的な要素であり、次の要求として重要なものが、接客室を別室にとつておくだけでなく家族生活の中に招き入れても支障がないようなだんらん室の構成・広さであり、来客と家族とが一緒になつて楽しめるようなつきあいの場であることを示している。





## (2) 居室の通過動線における重視機能要素

住戸内の或る場所から他の場所へ行く各動線が、他の居室を通過することについて、居住者の希望する状況を3（どちらでもよい）を中心として5段階の回答を得、5（是非通らないよう）或いは4（できれば通らないよう）という他室を通過しないほうを望む回答者の占める割合の順に並べ、居室内から排除していきべき動線の重要度を検討すると、①玄関と接客室を結ぶ動線（94.7%）、②私室と便所を結ぶ動線（92.7%）、③食堂と便所を結ぶ動線（91.0%）、④台所と洗面・浴室を結ぶ動線（90.3%）、⑤玄関とだんらん室を結ぶ動線（87.7%）、⑥だんらん室と便所を結ぶ動線（86.2%）、⑦私室と洗面・浴室を結ぶ動線（84.6%）、⑧玄関と食事室を結ぶ動線（82.1%）、⑨玄関と夫婦寝室を結ぶ動線（80.0%）、⑩玄関と子供の私室を結ぶ動線（79.7%）のようになる。また、居室内通過動線ではないが、玄関と接客室を結ぶ客の動線と私室と便所を結ぶ居住者の動線とが交錯しないことに対する重視度も88.6%という高率で分離することが必要であることがみられた。

ここでの原則は、第1に、来客があつた場合の接客動線を家族の生活領域から独立させることが最優先条件であること、第2に、家族の生活領域においてユーティリティ部分と公・私室部分を結ぶ動線が他の居室を通過しないことへの共通した重視度の高さであり、頻繁に発生する動線に対する重視とこれらが集中するユーティリティゾーンの位置の重要性を改めて思い知らされる。

## (3) 居室間の距離における重視機能要素

居室間の距離関係が居住者の中で重視されているものから順にあげてみると表53のようになる。

この表によると、だんらん室、食事室、台所など公室相互間

のつながりに関する項目が上位を占め、家族にとつての公的ゾーン内部の分離・結合関係がもつとも重視されていること、次に私的ゾーン内部のプライバシーが重視されていることが注目される。逆に、公室ゾーンと私室ゾーン間の距離関係が最下位を占めていることも注目される点である。

これらのことにより、公室ゾーン・私室ゾーンという2つの居室のかたまりとして居住者は把握しており、ゾーン内で個々の居室が相互にバランスよく計画されることが必要であり、両ゾーン間の結合関係よりも優先されなければならないと言える。

## 5.43 住行為指標と機能要素との相関

前節で重視度を検討した3つの側面からの機能要素の各項目と各住行為指標との関係を相関係数とクロス集計によつて検討し、特に相関の高い項目間を示すと図5.14のマトリックスにおいて黒丸印で示したようになる。

この図から行為指標別に検討してみる。家族の集まり方の度合を示す「集合化傾向」についてとりあげると、特に「居室のとり方・しつらえ」と「居室間の距離関係」を構成する項目との間に結びつきが強いことがみられる。「居室のとり方・しつらえ」では、「だんらん室」と「食事室」に関する項目、主人と妻の「専用室」についての相関が高い。また、「居室間の距離関係」についても、「だんらん室」・「食事室」相互間とそれらと他の居室間の相関が高くなっている。しかし、「集合化傾向」と「居室の通過動線」との相関性はそれほど高くなく、家族が集まる居室はもともと動線の集積点にもなるわけで、通過動線があつても気にしている程度は低いものと考えられる。

「個人生活充足行為」についてみると、主人・妻のいずれについても「専用室」を確保することとのかかわりが深いことは当然のこととして、「居室間の距離」については妻の行動

表53 居室間の距離の重視度（％は「非常に重要」或いは「やや重要」と回答した居住者の全体に占める割合を示す。また、番号は重視度の高い項目からつけた順位を示す。）

公室相互間	私室相互間	ユーティリティ相互間	公室・私室とユーティリティ間	公室と私室間
①食事室と台所 (68.3%)	④夫婦寝室と子供室 (63.9%)	⑤洗濯場と浴室 (62.3%)	⑥食事室と便所 (59.3%)	⑩だんらん室と子供室 (36.9%)
②だんらん室と食事室 (65.8%)		⑧便所と洗面・浴室 (56.1%)	⑧台所と洗面・浴室 (56.1%)	⑩だんらん室と夫婦寝室 (35.9%)
②だんらん室と台所 (65.8%)			⑩接客室と便所 (54.5%)	
⑦接客室と玄関 (58.6%)			⑩玄関と便所 (53.8%)	
⑩接客室とだんらん室 (42.6%)			⑩台所と洗濯場 (51.6%)	
⑩玄関と階段(41.4%)			⑩夫婦寝室・子供室と便所 (49.6%)	
			⑩だんらん室と便所 (43.9%)	



範囲と関連のある項目が多くあがっていることが特徴的である。家事とかかわるユーティリティ周りのつながりが重要であり、これらがコンパクトにまとめられていることが望まれているのがわかる。

「接客行為」については、「居室のとり方・しつらえ」では、「接客室」、「宿泊室」を中心とし、これに関係の深い公室部分とのかかわりが強いことが見られる。また、この行為項目と、「居室の通過動線」項目の中に関連の強いものが多くみられる。これは来客に家庭内の生活を見られないように、通過動線を排除していきたいという希望が強いことの表われと考えられる。「居室間の距離」については、「玄関」、「接客室」、「ユーティリティ」など来客の行動にかかわる機能要素相互の関係が重要であることが見られる。

「家事運営行為」では、「食事室のしつらえ」と「ユーティリティ」内部の距離関係との相関が強く見られる。

住行為指標と機能要素項目との結合関係においては、生活内容の違いによつて求められる機能要素の組合せと結合の強さは異なっているわけである。そのような住要求の表われ方の違いは、個々の居住者の「重みづけ」としてこの評価システム内に取り込まれているものである。次に、住生活タイプの違いにより要求される機能要素の違いについて代表的なものを検討してみる。

「居室のとり方・しつらえ」についてみると、次の2点が注目される。

①「専用の接客室」、「主人の専用室」、「妻の専用室」の確保についてみると、これらの居室を必要とする度合は平均してみると低く、どの住宅においても確保されるべき普遍的な要求とはいえないが、「集合性行為」や「個人生活充足行為」、「接客行為」などとの関係が深いことがみられ、来客の頻度が多い家や主人が帰宅後仕事をしたり趣味をすることが多い家、或いは妻が家庭内で仕事をしたり洋裁などを好んでする場合などのように、特定の生活行為を含んでいる居住者層にとっては不可欠の機能要素であるという位置づけがなされる。

また、「専用室」に対する主人と妻との考え方を検討した結果、両者の間で寝室の専用化の仕方が異なっていることが見られた。すなわち、一般的に妻のほうが夫婦寝室を「専用室」としてとらえている。妻の仕事に関しては机や書棚などの定常的に場所を占める家具類を必要としないし、時間的にも他の家族が外出している昼間には、夫婦寝室ばかりかだんらん室、食事室までも自由に使うことが可能であるため、占有度は低くても充分な広さと仕事に必要

な道具類を備えているのなら、「妻の専用室」は夫婦寝室と兼用しても許容されるであろう。

②「だんらん室」と「食事室」のしつらえについては、「集合化傾向」の強い居住者が食事した後もそのままだんらん行為に連続的に移行するという茶の間の使用をするケースが多く、「畳敷」を好む傾向が強い。それに対し、個人が独自に行動する「分散化傾向」の強い居住者では、「だんらん」と「食事」とを分離した<L+DK>の居室構成で「板敷」を希望する傾向が強い。したがって、「集合化傾向」の強い居住者には<LD+K>といっただんらんと食事のスペースを広くとつた構成や、DKに隣接して畳の部屋を設けるといった構成が考えられてよいであろう。

「居室が通過動線を含むこと」について検討すると、「接客室」と「だんらん室」の構成について生活内容による違いがみられた。どの生活タイプを通じても「他の居室を通らないこと」に対する一元的な要求があることがみられたが、特に「来客の動線」に対する重視度が高かつた。したがって、来客の多い接客行為の頻繁な生活タイプの居住者にとつては、「接客室」のあること、家族の生活ゾーンから客の動線が分離して顔を合わせなくてすむことは重要な条件である。

現在の住宅でも接客室の確保が行なわれており、今後は、来客に家族の生活をのぞかれず、その家独自の雰囲気の中で皆でもてなしたいという要求を実現する接客空間の構成が重要であろう。

次に、「だんらん室」・「食事室」の通過動線と集合性行為のかかわりについて特徴的なことがみられた。すなわち、家族が集まる傾向の強い家族においては、だんらん室が通過動線を含むことを嫌い、独立した生活の場として確立していこうとする意図を示し、家族全員が集まることよりも個々人の生活を優先している家庭では、だんらん室は使用する時間も短かく通過動線を含んで通路的に使用されてもそれほど気にしていないようである。

住行為の内容による「居室相互間の距離」に対する要求の違いを検討すると、公領域L・D・Kの分離結合関係において特徴的であり平面構成上重要なポイントになつていことがみられた。L・D・K相互間の構成を判断するのに有効な住行為指標は家族の集合化の程度である。すなわち、皆が集まる傾向の強い居住者には<LDK>か<LD+K>というだんらんするスペースを広くとりたいという志向が強く、図5.15のように食事の場を<L>の中に移動させてゆく傾向がある。家族が別々に行動する傾向が強いと、だんらんと食事とを分離させて確立してゆく<L+DK>志向が強い(図5.16)。

また、家族が集まることも個々人が独自のことも行ないたいという前述した両方の要求を折衷して持つ居住者に対しては、広いスペースを確保しておき、場合によってはそのコーナーを別々の家族構成員が使用していくといった幾とよりの使用方法が可能な<LDK>タイプが対応するという違いがあつた。以上のような各住行為に適合したL・D・K空間相互の構成が望まれる。

#### 5.4.4 達成度の検討

達成度は、住宅平面の各機能性要素それぞれについて、個々の平面構成要素がどれくらいの量的な機能を備えればよいの

かという満足度を考察することをふまえて、相対的・計画的に使用しうる数値として設定される必要がある。実際の達成度の設定には政策的・財政的考慮も必要であり、また、今回の調査データでは量的に不足があるので、ここでは達成度の設定にはいたらず居住者が満足している程度を示す5段階評価の状況のみを示し、若干の水準設定と生活様式別の考察を加えるのにとどめる。居住者評価の検討は各機能要素項目について行なつたが、ここでは一部を紹介するのにとどめる。

##### (1) 居室のとり方・しつらえに対する評価

##### a) パーティーや葬式などのために続けられる部屋

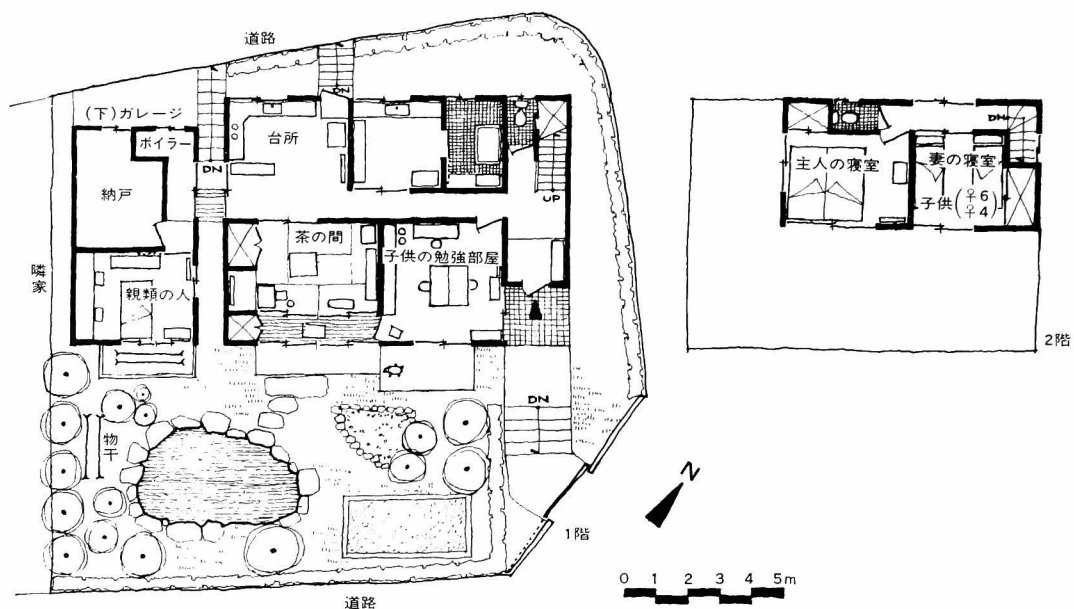


図5.15 集合型の住み方

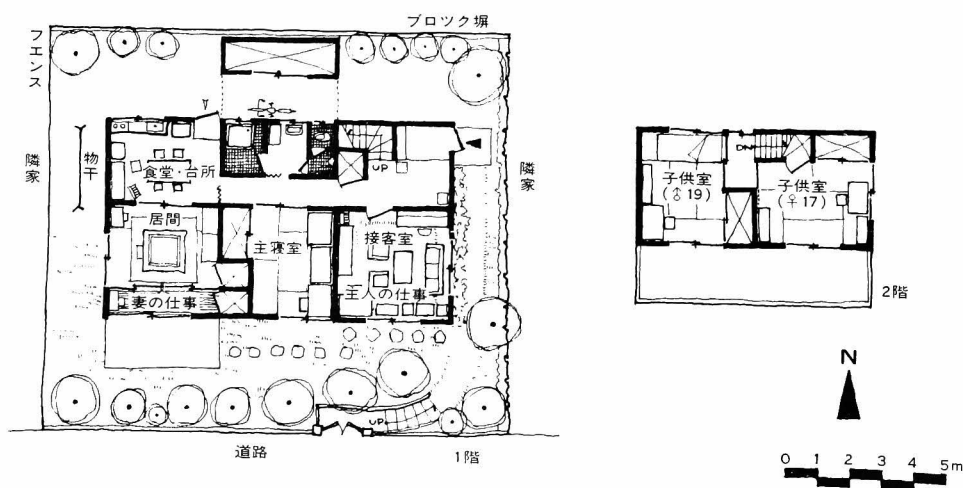


図5.16 分散型の住み方

現在の住宅に「公室の続き間がない」場合には、評価はきわめて低くなっている。続き間の要求とは、接客行為と集合化傾向といった生活様式との関係があるように予測されるが、各生活様式別の居住者評価をみると続き間には接客にかかわるものとだんらんにかかわるものの2タイプがあることがわかった。

まず「来客頻度」との関係では(図5.17)、「だんらん室と接客室の間に続き間がある」場合、来客が多い層の評価は高いが、来客が少なくなると3.00と高くはなくなる。ところが、「だんらん室と寝室の間の続き間」、「だんらん室等とDKの間の続き間」では、来客が多い層の評価は来客が少ない層の評価を下まわっており、来客が多い層は特に接客空間と他室との続き間を要求していることがわかる。「客のもてなし方」との関係でも同様で、「だんらん室と接客室の間に続き間がある」場合には全般的に評価は高いが、中でも家族と別のところでもてなす層の評価の高さが注目される。逆に、「続き

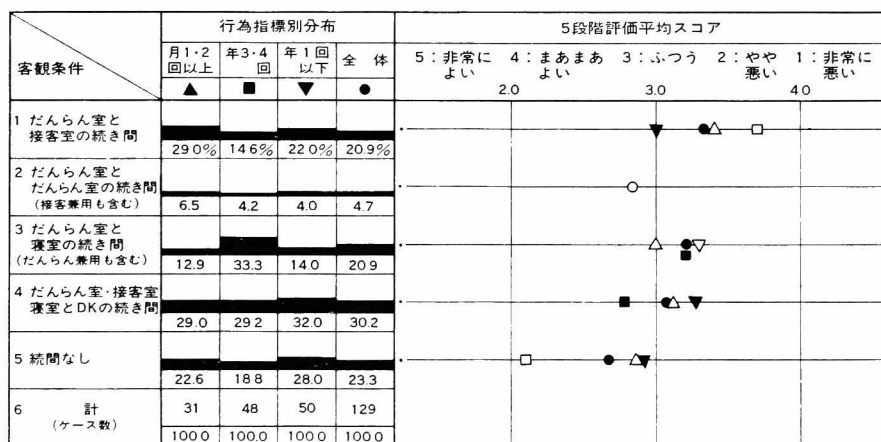
間がない」場合の評価はきわめて低い。

「集合化傾向」との関係(図5.18)をみると、「だんらん室等とDKの間の続き間」がある場合、家族が集まる層の評価が高く(3.29)、個々人で行動する層(3.00)、両者の折衷的な層(2.69)では低下していく。したがって、集合傾向の強い家族では広く使えるだんらんの場としての続き間を求めており、分散的な家族では住生活の中に占めるだんらん空間の比重は高くはないこと、中間的な部分集合的タイプでは集まる場が複数あることを望んでいると考えられる。

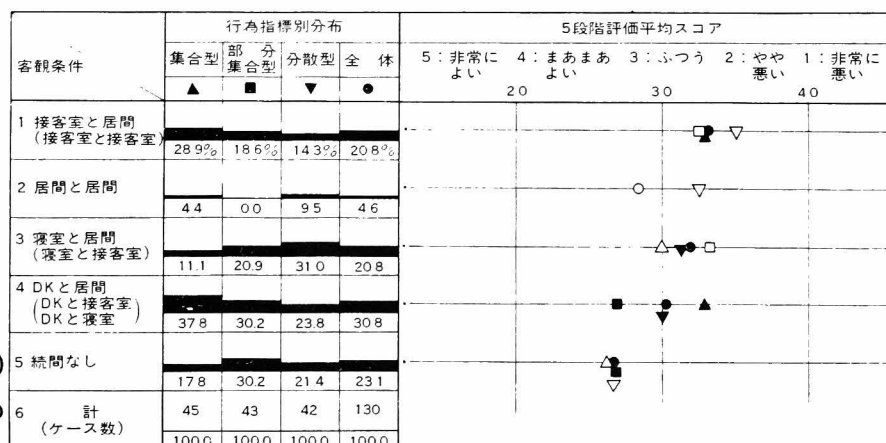
#### b)だんらん室の広さ

居住者全体の評価値について検討すると(図5.19)、9~13m<sup>2</sup>では変化がみられなかったものが、13m<sup>2</sup>(約8畳)を境にして若干上昇し始め、20m<sup>2</sup>(約12畳)を越えると高い満足度を得られるようになるのが見られる。したがって、だんらん室の広さとしては最低限8畳は必要であり、できれば12畳ほしいといえよう。

(サンプル10未満は白印, 4未満は除外)  
図5.17 「客の頻度」と公室の  
き間評価



(サンプル10未満は白印, 4未満は除外)  
図5.18 「集合化傾向」と公室の  
続き間評価



次に各生活行為タイプ別にみる。家族の集まり方との関係(図519)では、約8畳のレベルを境にしてそれ以下では横ばいであつた評価値が上昇を始めていく評価の質的境界があることがわかる。8畳未満の広さでは、「集合型」の評価が「部分集合型」・「分散型」の評価を下まわるのに、8畳以上になると他を上まわるようになる。「集合型」では特に、8畳というだんらん室の規模は譲れない線であるといえよう。来客の頻度と「だんらん室の広さ」評価とのかかわりをみると(図520)、「月1・2回」或いは「年3・4回」といった来客頻度の多い方では8畳程度の規模が最低の要求水準であるのに対し、「年1回以下」では6、7畳程度が最低水準であること、また「家族と同じところ」で客をもてなす居住者では、必要としているだんらん室の規模が大きいことがみられた。

c)客を宿泊させる部屋

「来客の頻度」という異なつた生活条件別に、「宿泊室」のとり方に対する評価についてみると(図521)、家族構成員の寝室とは別に宿泊可能な居室が確保されている場合、或いは客を居間に泊める場合には、ほぼ満足できる評価が得られており、これらのレベルが基本的な条件と考えられる。特に「寝室を空けて泊める」場合、頻度が多い(月1・2回以上)ときわめて不満が強く(2.25)、逆に少ない(年1回以下)場合、あまり気にしていない(2.92)ことがみられる。

d)主人の専用室

全体として、「書斎が専用」のとき評価がもつとも高く(3.30)、「居間でする」または「寝室でする」場合低くなるといえる。行為指標別にみると、主人が仕事・趣味を「寝室でする」場合「集合型」だけがあまり悪い評価を下さず(3.00)、独立室をとることが平面構成上の解決では必ずしもないこと

(サンプル10未満は白印、4未満は除外)  
図519 「集合化傾向」とだんらん室の広さ評価

客観条件	行為指標別分布				5段階評価平均スコア				
	集合型	部分集合型	分散型	全体	5:非常によい	4:まあまあよい	3:ふつう	2:やや悪い	1:非常に悪い
	▲	■	▼	●	2.0	3.0	4.0		
1 居間面積 20㎡以上 (約12畳)	93%	103%	48%	81%				□	▲
2 16㎡以上 (約10畳) 20㎡未満	116	26	143	98				●	▼
3 13㎡以上 (約8畳) 16㎡未満	372	410	381	374				●	▲
4 11㎡以上 (約7畳) 13㎡未満	209	256	167	220				▲	▼
5 9㎡以上 (約6畳) 11㎡未満	186	179	167	179		▼		▲	□
6 9㎡未満	23	26	95	49		▼		○	
7 計 (ケース数)	43	39	41	123					
	100.0	100.0	100.0	100.0					

(サンプル10未満は白印、4未満は除外)  
図520 「客の頻度」とだんらん室の広さ評価

客観条件	行為指標別分布				5段階評価平均スコア				
	月1・2回以上	年3・4回	年1回以下	全体	5:非常によい	4:まあまあよい	3:ふつう	2:やや悪い	1:非常に悪い
	▲	■	▼	●	2.0	3.0	4.0		
1 居間面積 20㎡以上 (約12畳以上)	91%	67%	91%	82%				●	▲
2 16㎡以上 (約10畳) 20㎡未満	45	133	121	98				□	▼
3 13㎡以上 (約8畳) 16㎡未満	386	422	303	377				●	▲
4 11㎡以上 (約7畳) 13㎡未満	159	156	212	221				▲	▼
5 9㎡以上 (約6畳) 11㎡未満	136	178	212	172		▼		▲	□
6 9㎡未満	45	44	61	49		○			
7 計 (ケース数)	44	45	33	122					
	100.0	100.0	100.0	100.0					

がわかる。「主人の趣味頻度」との関係では(図522)、「専用の書斎がある」場合でも、頻度が「週2・3回以上」の層の評価が悪い(2.83)のが特徴的である。これは書斎の質に対する不満と考えてよいであろう。なお、客観データの分布に関しては、趣味頻度が多いほど専用の書斎を有するケースが多く、要求がある程度満足されていることがうかがわれる。

(2) 居室の通過動線に対する評価

動線の種類に対して、居室がどの程度通過することを許容するのか達成度を検討するために、居室内通過動線の長さを図523のようなグレードに分け次の8タイプの居室通過状況を設定した。①他の居室を通過しない、②同一室内の他の部分を通過(1室で2つの機能を行なっている場合)、③公室をかすめて通過、④公室を一部分通過、⑤公室を全面的に通過、

⑥私室を通過、⑦2とおりの経路がある、⑧2室を通過する。いくつかの動線の項目について検討した結果(図524～526に3例を示す)、一般的にいつて「他の居室を通過しない」とき

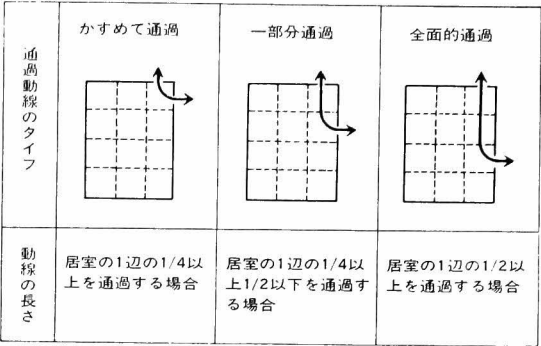


図523 通過動線の条件

図521 「客の頻度」と宿泊室の評価

客観条件	行為指標別分布				5段階評価平均スコア				
	月1~2回以上	年3~4回	年1回以下	全体	5:非常によい	4:まあまあよい	3:ふつう	2:やや悪い	1:非常に悪い
	▲	■	▼	●	2.0	3.0	4.0		
1 宿泊室が専用	33.3%	28.6%	37.0%	33.1%					
2 客を通すへやに泊める	23.3	16.7	15.2	17.8					
3 居間に泊める	20.0	19.0	8.7	15.4					
4 書斎に泊める	3.3	4.8	7.5	5.1					
5 寝室を明けて泊める	13.3	28.6	28.3	24.6					
6 寝室兼居間に泊める	3.3	0.0	0.0	0.8					
7 他所(ホテル等)に泊める	3.3	2.4	4.3	3.4					
8 計(ケース数)	30	42	46	118					
	100.0	100.0	100.0	100.0					

図522 「主人の趣味頻度」と主人の専用室の評価

客観条件	行為指標別分布						5段階評価平均スコア				
	週2・3回以上	週1回程度	月1回程度	全くしない	なんともいえない	全体	5:非常によい	4:まあまあよい	3:ふつう	2:やや悪い	1:非常に悪い
	▲	■	▼			●	2.0	3.0	4.0		
1 専用の書斎・仕事室	44.4%	40.7%	17.9%	—	50.0%	35.1%					
2 応接兼書斎	7.4	10.8	0.0	—	0.0	6.4					
3 応接室とする	3.7	2.7	7.1	—	0.0	4.3					
4 居間とする	37.0	27.0	46.4	—	50.0	36.2					
5 寝室とする	7.4	18.9	28.6	—	0.0	18.1					
6 計(ケース数)	27	37	28	(18)	2	94(112)					
	100.0	100.0	100.0	—	100.0	100.0					

に評価はきわめて高く、「公室を全面的に通過する」ときには評価値は低下し許容度を割る場合が多く、「公室を一部分通過」より短い通過動線により各居室間を結合することが必要であるといえる。

ただ、生活様式のうちで来客頻度が少ないなど平面構成に対する条件が厳しくない場合には、「公室を全面的に通過」しても評価が低下しない項目もみられる。すべての項目にわたって満足できる条件を確保することは現実的でないの、各住意識型、行為型別に重要な機能要素とそうでないものとを区別し、是非とも通過動線を排除すべきものと許容できるものととのタイプ化を行なつて、各居住者の生活にみあつた適正

な構成を行なう必要がある。

「私室を通過」、「2室を通過する」動線は是非避けなければならないものである。また、「2とおりの経路がある」ことは、家族と客の動線を分離するのに有効である場合がみられた。

### (3) 居室間の距離に対する評価

居室間の距離関係について、居住者の重視度の高かつた公室周りを特にとりあげ、「集合化傾向」を中心とした生活様式別の居住者評価の結果を考察することにより、平面を構成するうえでの適合関係を考察する。

図5.24 「客の頻度」と玄関一接客室の動線評価

客観条件	行為指標別分布				5段階評価平均スコア				
	月1・2回以上	年3・4回	年1回以下	全体	5:非常によい	4:まあまあよい	3:ふつう	2:やや悪い	1:非常に悪い
1 他の居室を通過しない	▲	■	▼	●					
	90.3%	88.6%	84.8%	87.6%					
2 公室をかすめて通過	0.0	0.0	2.3	0.8					
3 公室を一部通過	3.0	0.0	2.3	1.7					
4 公室を全面的に通過	6.5	4.5	8.7	6.6					
5 私室を通過する	0.0	2.3	0.0	0.8					
6 2通りの経路あり(他室通過)	0	2.3	2.3	1.7					
7 2室通過	0.0	2.3	0.0	0.8					
8 計(ケース数)	31	44	46	121					
	100.0	100.0	100.0	100.0					

(サンプル10未満は白印, 4未満は除外)

図5.25 「客の頻度」とだんらん室一便所の動線評価

客観条件	行為指標別分布				5段階評価平均スコア				
	月1・2回以上	年3・4回	年1回以下	全体	5:非常によい	4:まあまあよい	3:ふつう	2:やや悪い	1:非常に悪い
1 他の居室を通過しない	▲	■	▼	●					
	48.4%	55.6%	69.6%	59.0%					
2 公室をかすめて通過	12.9	4.4	2.1	5.7					
3 公室を一部通過	19.4	15.6	15.2	16.4					
4 公室を全面的に通過	6.5	17.8	8.7	11.5					
5 私室を通過する	0.0	0.0	0.0	0.0					
6 2通りの経路あり(他室通過)	12.9	2.2	2.1	4.9					
7 2室通過	0.0	4.4	2.1	2.5					
8 計(ケース数)	31	45	46	122					
	100.0	100.0	100.0	100.0					

(サンプル10未満は白印, 4未満は除外)

### a) 食事室と台所の距離

家族が集まる傾向の強い居住者の評価に注目してみると(図527), 食事する場と台所との関係が基本的には<LD+K>になつていますが, 台所でも朝食等をとる<LD+dK>の変則的な住み方を行なっている居住者の評価が最も低くなっている。この原因としては, 住宅平面はもとも<L+DK>という生活を想定して計画されていたのであるが, 食事行為を<L>部分に取り込んで食事とだんらん行為を連続的行なっていく生活にはこの<L>の規模では狭く, 特に家族が集まって生活する志向性の強い場合には不満が生じているものとみられる。ところが, この食事室と台所のつながりに対して, 「部分集合型」は比較的高い評価を与えており, 「集合

型」の<LD+K>志向(茶の間の雰囲気志向)と「分散型」の<L+DK>志向(利便性志向)とを享受しようとする志向のために, 食事の場がどちらにも設けられているのがよいと考えられる。

他の居室の構成タイプについてみると, <LDK>・<LD+K>では, 「集合型」の評価が「分散型」の評価を上まわり(特に<LDK>については, 「集合型」は3.83, 「部分集合型」が4.40であるのに対して, 「分散型」では3.38と評価が低い), 逆に, <L+DK>では「分散型」の評価が4.06ときわめて高く, 「集合型」の評価3.45をはるかに上まわっているのがわかる。「分散型」の<DK>で行なう食事がすめば席を立ち<L>に移動してだんらんを行なう行動パターンと

図5.26 「集合化傾向」と和室・洗面・浴室の動線評価  
(サンプル10未満は白印, 4未満は除外)

客観条件	行為指標別分布				5段階評価平均スコア				
	集合型	部分集合型	分散型	全体	5:非常によい	4:まあまあよい	3:ふつう	2:やや悪い	1:非常に悪い
	▲	■	▼	●	2.0	3.0	4.0		
1 他の居室を通らない	50.0%	33.3%	34.1%	39.3%					
2 公室をかすめて通過	0.0	5.1	7.3	4.1					
3 公室を一部通過	9.5	5.1	4.9	6.6					
4 公室を全面的に通過	35.7	33.3	39.0	36.1					
5 私室を通過	0.0	7.7	0.0	2.5					
6 2通りの経路あり(他室通過)	0.0	7.7	2.4	3.3					
7 2室通過	4.8	7.7	12.2	8.2					
8 計(ケース数)	42	39	41	122					
	100.0	100.0	100.0	100.0					

図5.27 「集合化傾向」と食事室・台所のつながり評価  
(サンプル10未満は白印, 4未満は除外)

客観条件	行為指標別分布				5段階評価平均スコア				
	集合型	部分集合型	分散型	全体	5:非常によい	4:まあまあよい	3:ふつう	2:やや悪い	1:非常に悪い
	▲	■	▼	●	2.0	3.0	4.0		
1 LDK	14.0%	12.8%	19.5%	15.4%					
2 LD+K	14.0	0.0	14.6	9.8					
3 LD+dK	11.6	15.4	12.2	13.0					
4 L+DK(L+DK)	55.8	56.4	39.0	50.4					
5 L+D+K	4.7	2.6	2.4	3.3					
6 L+LDK LD+LDK L+LD+K	0.0	12.8	12.2	8.1					
7 計(ケース数)	43	39	41	123					
	100.0	100.0	100.0	100.0					



一致した評価となつている。

#### b) だんらん室と食事室の距離

生活様式別の評価を示したのが図528である。ここでも「集合型」の居住者の＜LDK＞志向と、「分散型」の居住者の＜LDK＞に対する評価が低いことがうかがわれる。

だんらん室に客を通す場合のことを考えて、「来客頻度」別にだんらん室と食事室の距離に対する評価を検討すると（図529）、来客頻度が多い場合、＜LDK＞・＜LD+K＞の評価が低く、＜LD+dK＞・＜L+DK＞の評価が高い。これには、居間にも来客を通すことを考えて台所・食事などの場を分離していきたいという要求の表われと考えられる。

#### c) だんらん室と台所の距離

家族の集まり方についてみると、ここでも「集合型」と「部

分集合型」で＜LDK＞の評価が高く（4.00）、「分散型」が2.50ときわめて低く、前者はだんらんと食事の場が一体化す

ることを後者は両空間の分離を求めているという対照的な生活要求を表わしている（図530）。また、「居間が2つある」場合に「分散型」の評価が高いことは、行動パターンからみると当然とはいえ注目される場所である。客観条件の分布をみても居間を2つとつているのは「部分集合型」・「分散型」のみであり、これらの生活タイプでは家族が集まる場所を2箇所欲していることがわかる。

「来客頻度」に関しては、来客が多い場合には台所をだんらん室から遠ざけ、居間に接客室としての表情を持たせた結合関係が評価が高くなっている（図531）。

（サンプル10未満は白印，4未満は除外）  
図528 「集合化傾向」とだんらん室－食事室のつながり評価

客観条件	行為指標別分布				5段階評価平均スコア				
	集合型	部分集合型	分散型	全体	5：非常に よい	4：まあまあ よい	3：ふつう	2：やや 悪い	1：非常に 悪い
	▲	■	▼	●	2.0	3.0	4.0		
1 LDK	14.0%	12.8%	19.5%	15.4%					
2 LD+K	14.0	0.0	14.6	9.8					
3 LD+dK	11.6	15.4	12.2	13.0					
4 L+DK (L+DK)	55.8	56.4	39.0	50.4					
5 L+D+K	4.7	2.6	2.4	3.3					
6 L+LDK LD+LDK L+LD+K	0.0	12.8	12.2	8.1					
7 計 (ケース数)	43	39	41	123					
	100.0	100.0	100.0	100.0					

（サンプル10未満は白印，4未満は除外）  
図529 「客の頻度」とだんらん室－食事室のつながり評価

客観条件	行為指標別分布				5段階評価平均スコア				
	月1・2 回以上	年3・4 回	年1回 以下	全体	5：非常に よい	4：まあまあ よい	3：ふつう	2：やや 悪い	1：非常に 悪い
	▲	■	▼	●	2.0	3.0	4.0		
1 LDK	12.9%	19.6%	14.0%	15.6%					
2 LD+K	12.9	4.4	13.0	9.8					
3 LD+dK	16.1	13.3	10.9	13.1					
4 L+DK (L+DK)	51.6	62.2	37.0	50.0					
5 L+D+K	0.0	2.2	6.5	3.3					
6 L+LDK LD+LDK L+LD+K	6.5	4.4	13.0	8.2					
7 計 (ケース数)	31	45	46	122					
	100.0	100.0	100.0	100.0					



## 5.5 ま と め

### 5.5.1 評価法のイメージ

最後に、以上の考察によつて得られた結果をもとに、日本の現状において想定される平面計画の評価法のイメージを描いてみる。

図532は、今までに検討してきた各ヒエラルキー間における項目間の相関の様子をまとめて居住性のストラクチャーを仮説的に作成したものである。この居住性のストラクチャーを用いた評価法のイメージは次のような手続によつて行なう。

①まず、この居住性のストラクチャーの主体部分において、個々の居住者がストラクチャーの各段階ごとに与えられている点数を割り振つて与えることによる「重みづけ」( $W_{ij}$ )

を行ない、その居住者独自の居住性を表現することが可能である。②末端の各機能性要求( $R_{41} \sim R_{49}$ )が、実際の空間構成に向けられて、個々の空間構成要素と対応させることを通じて、要求がどれくらい実現されているのかを個別に「判定」する( $P_1 \sim P_9$ )。③個別の判定の得点に対して、各段階での重み( $W_{ij}$ )を乗じながら、居住性ストラクチャーに沿つて総計していくことにより、平面全体に対する居住者要求の満足されている度合である居住性の総合評価値( $V$ )を算出する。

ここにおいて、居住性のストラクチャーは、或る程度の住宅タイプ、地域、居住者階層といった基本属性のいくつかのまとまりごとにあらかじめ設定されており、同一居住者階層内における個別的で独自の住要求の違いは、ストラクチャーの

図530 「集合化傾向」とだんらん室一台所のつながり評価  
(サンプル10未満は白印, 4未満は除外)

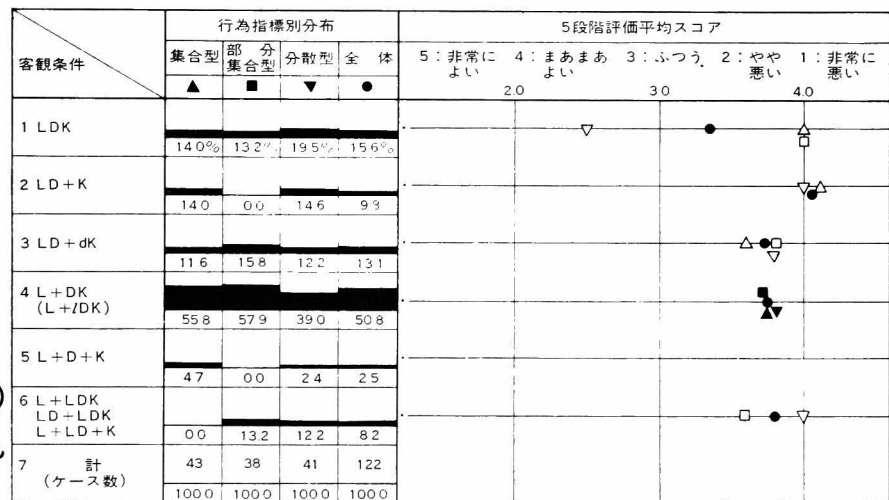
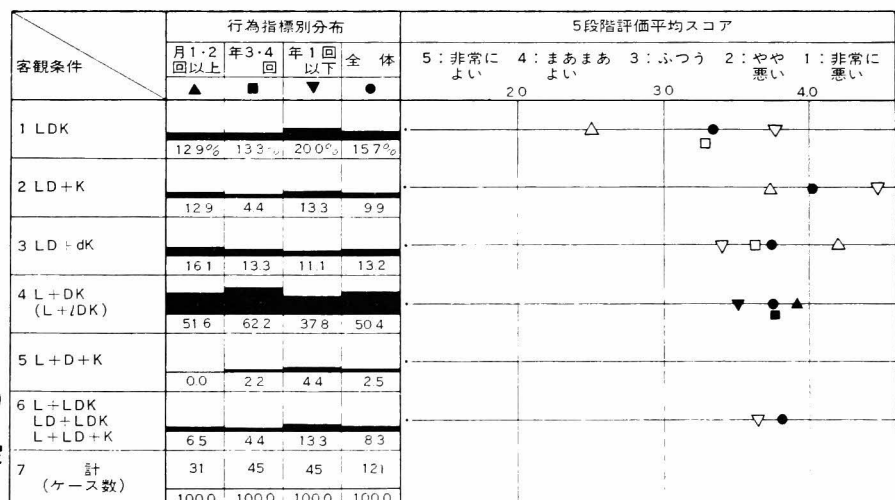


図531 「客の頻度」とだんらん室一台所のつながり評価  
(サンプル10未満は白印, 4未満は除外)



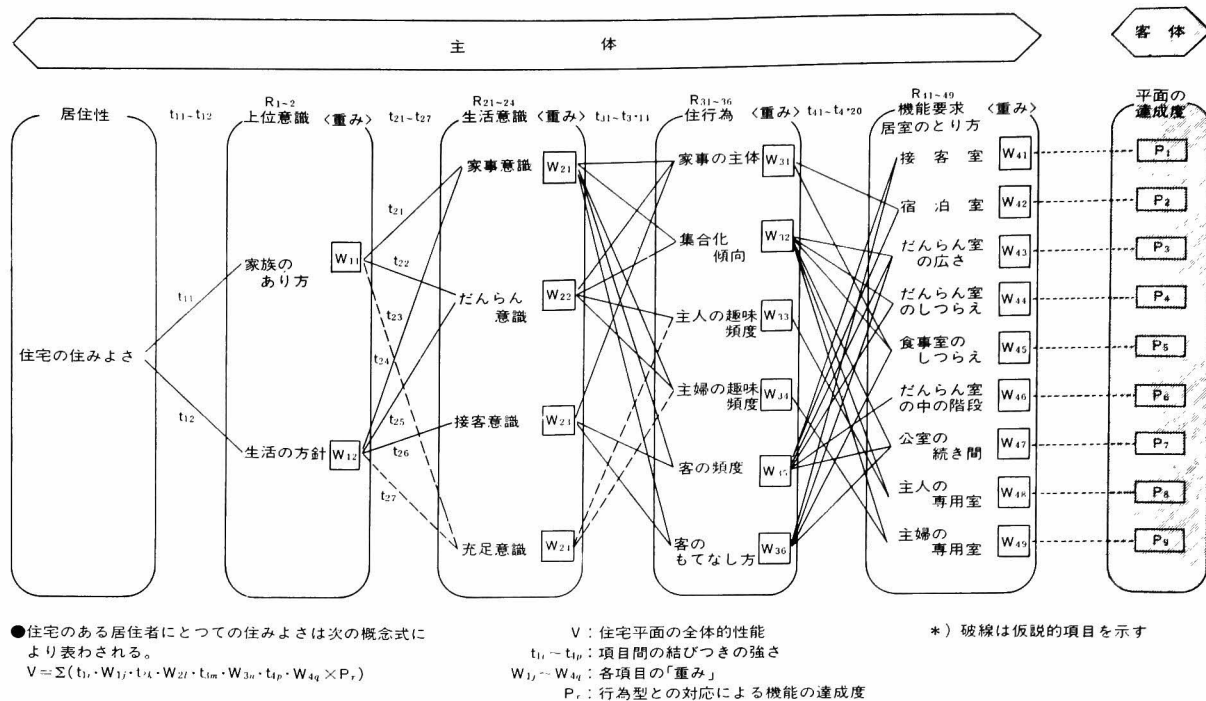


図5.32 平面評価法概念像（機能要求は「居室のとり方」についてのみ示している）

各レベルにおけるそれぞれの項目に対する重みづけを変化させることにより表わされているわけである。

## 5.52 住宅平面評価法の適用の可能性

この評価法の構成においては、住宅全体の居住性を各要素に分解して表現している。現実的な住宅平面を考えてみると、限られた住戸規模の中では、これまであげてきたような平面の機能性項目すべてにわたって満足できる高い達成値を確保するような空間構成は不可能であろう。したがって、各項目間のトレードオフ関係が、居住者の住要求に対応してどのように形成されるかが基本的問題となる。具体的には、居住者の住生活にとって重要な項目に対しては高い達成値を持つ空間構成を行なうことによつて相対的に満足できる居住性を実現することが可能になると考えられる。このような平面の各機能性項目への比重のかけ方の違いを、システム的に取り込んでいるのが先述した「重みづけ」である。「重みづけ」は、居住性のヒエラルキーにおいて、3段階の目的一手段で行なわれるため、その点数づけの仕方により幾種類ものパターンを表現することが可能である。

この評価方法を、居住者が実際に使用する場合に問題となるのは、「重みづけ」の数が多すぎ、多段階の各項目すべてに対していちいち点数づけを考えるのは煩雑で難しいことで

あろう。また、要求を詳細な部分についてまでも明確に意識していない、標準的な平面でも適応できる居住者も多い、したがって、実用に役立てるためには評価法の操作を簡略化する工夫が必要である。例えば、誰でも考えられる基本的な上位項目に対する「重みづけ」は各生活型別にあらかじめ与えておくことが考えられる。このことにより、図5.33にみるように生活型を媒介として、居住者の住要求と住宅平面とをタイプ分類し、かつ、結びつけることができ、評価が容易に行なえるようになる。

## 5.53 今後の課題

居住者の生活に対応した住宅平面の評価法の設定について紹介したが、ここではあくまで評価法に向かつての提案を描いてみることに意義を持つ試論的なものであり、実用化するには未熟さが残されている。

最後に、今後に残された課題をあげておく。

第1は、達成度の設定についてである。住み方によつては、居室が分離しているよりも同一空間であるほうが良い評価を受ける場合もあるわけで、達成度のグレードを一律に固定化することは現実的でない。この評価システムの中では、生活様式に対する志向性を重視度（「重みづけ」）によつて組み込んでいるが、これにも限界があるわけで、志向性が大きく異

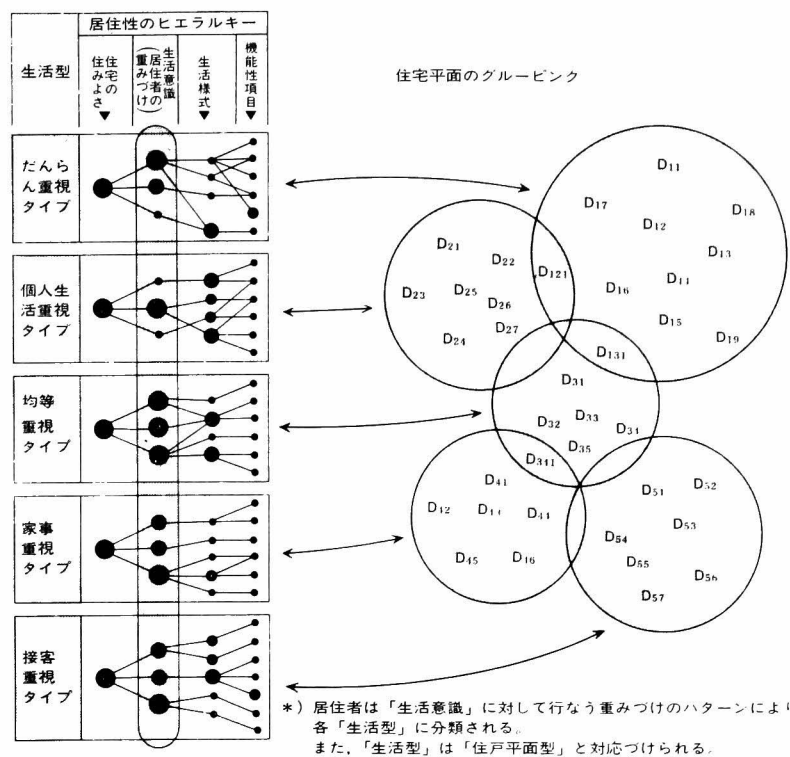


図5.33 居住者の生活志向による平面の選択

なる居住者に対しても有効な評価法であるためには、今後、居住者の生活様式・生活志向別に達成度を定める必要があろう。

次に、この方法により妥当な平面評価が行なえるという見込みは得られたものの、限られたサンプルによる分析結果に過ぎないという限界を持つ。「居住性のヒエラルキー」項目の

設定や達成度の決定については、大数を扱った統計が必要である。また、住宅政策上の基準値の設定とその実現手段の裏付けといった方向からの検討も必要である。

さらに、このような基礎的・理論的検討と並行して、試案的評価法のテスト・ランにより、実用化の条件を明らかにしていくことも重要であろう。



# 一戸建住宅における敷地計画の評価

## 6.1 意義と目的

### 6.1.1 背景と目的

最近の都市は高密度化がますます進行しており、住宅地の生活環境に関する種々の問題が起こっている。中でも特に、住戸内の居住性を外部から確保すること、また、住戸内の生活と住戸外の生活とを結合することになる住宅まわりの計画、住戸と街路との関係は重要である。

住宅公団施行の区画整理事業地区においては、民有独立住宅区域でこれら高密度居住による相隣関係の問題が発生している。公団の区画整理施行後、換地として地主に渡った土地については、その利用について地主が自由に出来るわけであり、空地のまま放置すること、建売住宅を建て売却すること、文化住宅を建て貸家経営を行なうこと、駐車場にすること等々様々な形態が見られるわけである。中でも、中高層の集合住宅（マンション）を建設することは周辺の住宅に対して居住環境を低下することになる場合が多く、また、ある規模の住宅を建てることを予想して換地された敷地をいくつかに分割し、それぞれに住宅を建設し高密度な一画を形成して売却することはそこに住む居住者に対して劣悪な居住環境を提供する結果になり相隣関係の問題となる。

このような高密度居住を相隣の居住性を確保しつつ秩序だてて空間化していくためには、単に建蔽率や容積率という量的押さえだけでは不十分で、形態的な規制の道具を準備していくことが必要となってくると思われる。量的指標に加えて考えられるのは、建築線、最小敷地規模、建築形式、階数高さ、建築の形態、庭の利用規制等々が考えられるが、独立住宅にとっては中でも最小敷地規模に関する水準設定は、敷地の細分化を防ぎ、また、その他の居住性を決定する要素のうちでも基本的なものである。

従って、本章では、公団施行の区画整理事業による住宅地の民有地において形成されている敷地の形態の現状を独立住宅敷地に限って把握し、次に、それぞれの敷地に対しての居住者評価を対応させることにより、敷地規模の最低水準として規制する値を設定するのならば、どの程度の規模のものが考えられるのか、また、住戸の外部空間の構成のされ方について典型例をとりあげて検討する。

### 6.1.2 住宅の最低敷地規模設定に関する既往の研究

今まで、敷地の細分化されてゆく実態について把握し、その問題点を述べた研究はいくつか見られた。しかし、開発される住宅敷地の最低規模について提案を示したものの数は少なくなる。そうした提案のいくつかについて提案に至る考え方と、提案の根拠、提案値について概観しておく。最小敷地規模を提案する考え方には、その判断基準からは、①日照の確保、防災上の考察、隣戸からの騒音が

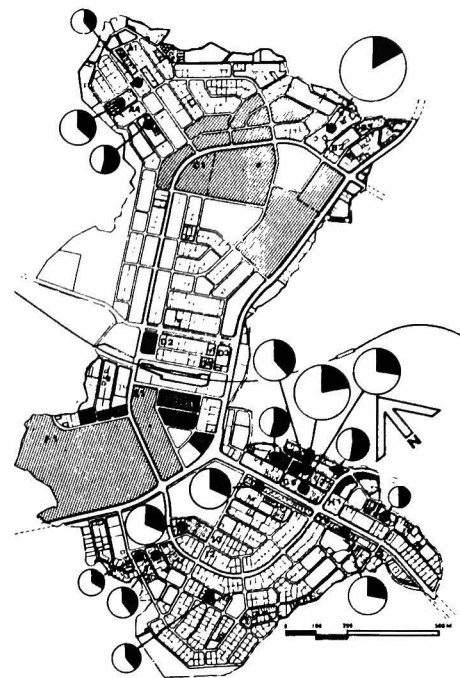
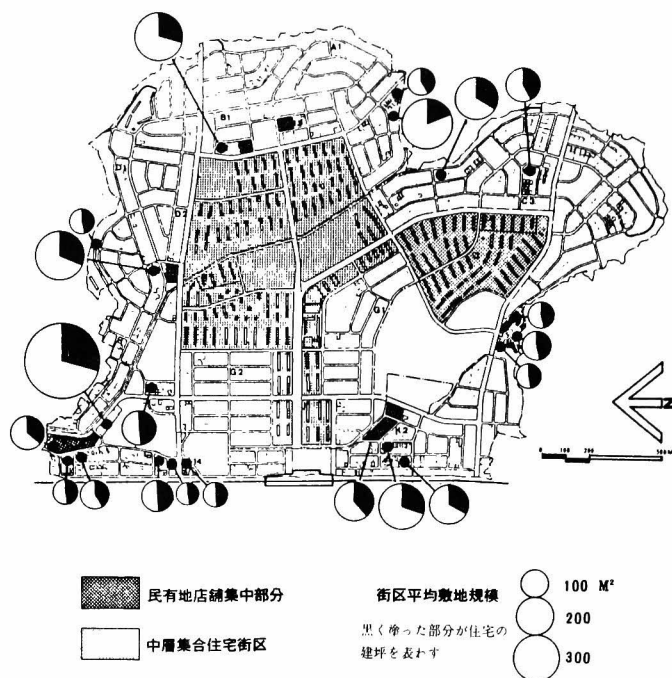


図6・1 民有地住宅敷地規模と建蔽率〈金剛地区〉

図6・2 民有地住宅敷地規模と建蔽率〈鈴蘭台地区〉

到達しないことという3つの条件によって確保されるべき居住状態と周辺状況を設定したものと、④住宅地として満足できるだけの景観を整えるのに十分な緑樹を植ええられる庭の広さを判断基準としたもの、に分けられる。また、手法的には、①道路、隣戸との最低の距離を設定し、技術的な操作を行なって求めたものと、②航空写真や現地でのサーベイを用いて求めようとするものが見られる。\*

既往の研究結果を比較してみると、最低敷地規模として提案している値には大きな差が見られた。

最も低いのは、周辺からの相隣環境を確保できるレベルであり、敷地面積140㎡、建蔽率60%である。庭が緑を楽しむという機能を備えるにはこれよりも広い規模が求められ、庭の1面に緑が見られるのには敷地158㎡、2面に緑が植えられるには敷地規模264㎡、建蔽率30%が必要であると提案している。また、住宅敷地の前面道路からの景観として建物壁面が緑で覆われた状態になるためには敷地規模270㎡、建蔽率30%の基準が提案されている。

本調査研究は、居住者の主観評価を通じて満足される敷地規模を求めるものである。はたして、どのような値になるだろうか。

### 6.1.3 調査の概要

#### (1) 調査対象の選定

実地調査結果のデータを考察し、そこでの規則性を見出そうとすることから、比較的単純な街区の分割が行なわれており、また、標準化し、似かよった敷地の作られている公団土地区画整理区域内の民有地を取りあげた。調査対象地区の選定にあたっては、事業完了時期がほぼ同時期であり、地区の

\*) 主な研究報告書のうち、「居住環境整備に関する調査研究報告書」大阪府建築部市街地建築課1972年は④-①であり、「北摂山麓一帯開発計画調査研究報告書—市街化調整区域におけるプランニングサーベイ」大阪府1971年は④⑤-②であり、「住宅地の景観形成手法に関する研究」神戸開発局1972年は⑤-①②である。

市街地構造が異なっているという観点から金剛団地（大阪府狭山、富田林市：事業年度'65～'69年）と鈴蘭台団地（神戸市北区：事業年度'64～'69年）を選定し、その中から調査対象民有地街区としては、駅からの距離、敷地の大きさ、周辺の道路条件、建物の種類等を考慮してランダムに抽出した。対象街区は図6・1に金剛地区を、図6・2に鈴蘭台地区を示す。対象街区からの居住者調査の対象住戸の抽出については、同一街区内の住戸数の大小により少ない程抽出率が高くなる関数を設けることにより行なった。

両地区の特徴について概観しておく。どちらも大阪を中心としてみると、25～35kmの範囲に位置しており、各地区と都心との関係（職住等）は、＜金剛＞は大阪、＜鈴蘭台＞は神戸、大阪と密接なつながりを持っている。いずれも京阪神大都市圏の中では比較的遅く、1965年頃になってから大規模宅地開発を契機として市街化の進行が行なわれ人口急増のみられた市区町に位置している。各地区の公団による開発は、いずれも各市区町における人口増に大きな比重を占めている。

表6・1は両地区の街区の規模別分布をまとめたものである。両地区とも比較的似た傾向を示している。民有地のみからなる街区よりも、民有地と公団の宅地分譲地からなる街区の方が規模の大きなものが分布している。0.3～0.7haに全体の5割前後の街区が分布しているのがわかる。

## （2）調査の方法と配票・回収状況

調査対象として選定した街区、敷地の客観的な条件については法務局字限図によってデータを取得した。現地での調査は2回に分けて行なった。

現地調査の1つは、留置自記法のアンケート調査である。配票回収状況は表6・2に示す。調査期間は1975年11月1～10日である。

もう1つの調査は、敷地状況と住宅の建ち方とその結果出来る庭の使用状況について具体的な空間構成、置いてある道具や物を観察採取を行ない、家事などの生活行為については聞きとりで実態把握を行なったものである。調査対象としては、1975年11月に行なった調査の対象住宅から神戸市鈴蘭台団地より、家族構成が夫婦と子供2人という標準的なものを中心にして敷地規模の大小から代表的なものを38例抽出した。調査期間は1977年9月24～27日である。

表6・1 調査対象地区内街区規模分布

街区面積 (ha)		0.0 以上 0.10 未満	0.10 0.20	0.20 0.30	0.30 0.40	0.40 0.50	0.50 0.60	0.60 0.70	0.70 0.80	0.80 0.90	0.90 1.00	1.00 2.00	2.00 3.00	3.00 小	計
金 剛	民有地街区	8	2	4	5	10	2	2	1			2		37	106
	民有地＋宅地分譲街区		3	9	11	20	9	7	8	1	1			69	
鈴 蘭 台	民有地街区	3	5	2	5	3	4	1	2	2	1	1		29	87
	民有地＋宅地分譲街区		3	1	6	9	12	12	5	4	2	3	1	58	

表6・2 居住者調査配票・回収状況

地区	配票数	有効回収数	有効回収率
金 剛	101 票	85 票	84.2 %
鈴 蘭 台	130	124	95.4
計	231	209	90.5

## 6.2 民有地の街区分割による敷地形成の実態

両地区とも公団施行の区画整理の住宅地として総合的に計画されているため、民有地についても一住戸あたり公団の分譲住宅敷地に準じた規模と形状である300㎡前後の規模の敷地を2列に背中合わせにして10個並べた、したがって20宅地で形成された街区が標準的なものである。そして、規模の大きな民有地の場合にも宅地として分割されるのならばそのような標準的な規模の宅地がつくられることを期待している。

しかし、実際に住宅が建設される場合の敷地形態は、この計画通りに分割されることもあれば、異なる場合も多く見られるのである。いくつかの住宅の集合する道路で周囲を囲まれた街区ごとに民有独立住宅の敷地規模と建蔽率との関係を図6・1、図6・2に示している。

これによると、小規模な敷地が見られるのは、立地という観点からは、駅に比較的近い街区と地区の周辺境界部に立地する街区であり、街区の規模や形状という観点からは、その規模が小さく不整形な場合である。したがって、駅周辺の小規模な街区、地区の周辺部に立地する不整形な端地では、敷地同志が互いに入り組んだ細分化した敷地分割が発生し易い。また、公団の分譲地と民有地とが混合して同一街区を形成する場合には、公団の分譲地の敷地規模に準じた敷地形成がなされ、民有地だけで街区を構成する場合よりも細分化する率は低い傾向が見られる。

このように街区の分割形式に色々の種類があることについては、様々の原因が考えられる。たとえば、地主の所有する画地規模の程度により、住宅の建設の仕方が異なってくること、時間的な経過により地価が上昇し、細分化しないと売れないため、宅地の方向が自然環境条件に関しては不利であり、条件を良くするために宅地の向きを変更する分割を行なったため、住宅の規模と相隣環境条件から経験的にある最低水準が割り出されており、その大きさを単位として分割されていくため等々が考えられる。

しかし、一見多様になされているように見える街区分割においても、この2地区に限ってみるならば、数種のパターンに分類できることが見出せる。図6・3に6種類のパターンを示した。これを分類した観点は、敷地の細分化の結果形成される個々の敷地規模や形状のちがいに注目したものである。その結果、街区の外周道路から各住戸までのアプローチを決定する細街路の有無とその長さ、標準的な敷地に対する分割の方向との間に関係があり、これらを分類の軸にできるのではないかと考えた。

〈a、標準型〉、〈b、縦割型〉は細街路をつくらず、街路から直接各住戸に至ることが可能なタイプの敷地を作成しており、〈a、標準型〉は公団の分譲住宅とはほぼ同規模な敷地をそのまま分割せ

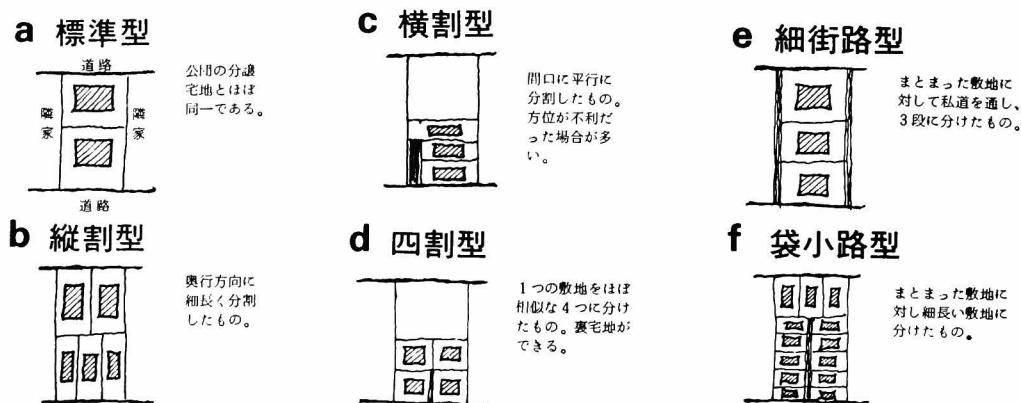


図6・3 街区分割のパターン



ずに住宅を建設している場合であり、〈b、縦割型〉は街路に対し直角方向にいくつかの敷地に分割するパターンであるが、分割の個数については問わない。〈c、横割型〉と〈d、四割型〉については、短い私道が設けられる。〈c、横割型〉は、街区周囲の街路に対して平行に分割してゆくものであり、裏宅地が発生する。細長い敷地が形成される。〈d、四割型〉は、標準的な敷地を、それと相似な形に4分したものであり、やはり裏敷地が発生する。〈e、細街路型〉、〈f、袋小路型〉については設けられる私道の長さが長いと、一時期に開発される敷地の規模が大きいのが特徴である。〈e、細街路型〉では、街区を通り抜ける細街路がつくられる。各住戸へはこの細街路又は外周の街路よりアプローチがとられる。背割り方向に対して、3つに分割されるパターンのみが見られた。形成される敷地はほぼ正方形に近いものである。地主が、通り抜けの私道をつくれるような広い規模の土地を所有していることが条件である。〈f、袋小路型〉行き止まりの袋小路をつくり、これを共通のスペースとして各住戸へアプローチする。この細街路は、b、cよりも長い。敷地の割り方は周囲の街路に対し平行であり、細長い敷地がつくられる。地主が奥深い敷地を所有していることが条件になる。

それぞれの街区分割パターンによって形成される敷地の性質を明らかにするために、地区別に敷地の規模と形態を間口と奥行によって図6・4、図6・5に示す。

これによると、次のことが言える。

- ① 街区分割によって形成される敷地も、各分割パターンごとにそれぞれのまとまりをつくること。
- ② 地区により、分割パターンの種類が異なってくる。鈴蘭台地区では〈横割型〉がなく、〈細街路型〉やく〈袋小路型〉などの下位の細街路を設けていくつかの敷地をまとめて開発するパターンが多く見られる。金剛地区では〈縦割型〉で敷地が形成されることが多く、奥行10～23Mにわたって分布している。
- ③ 敷地の形態からは2つの系列に分けられる。1つは規模の大きなものから〈標準型〉、〈細街路型〉、〈四割型〉の分割パターンに対応して正方形に近い敷地をつくる系列であり、もう1つは、

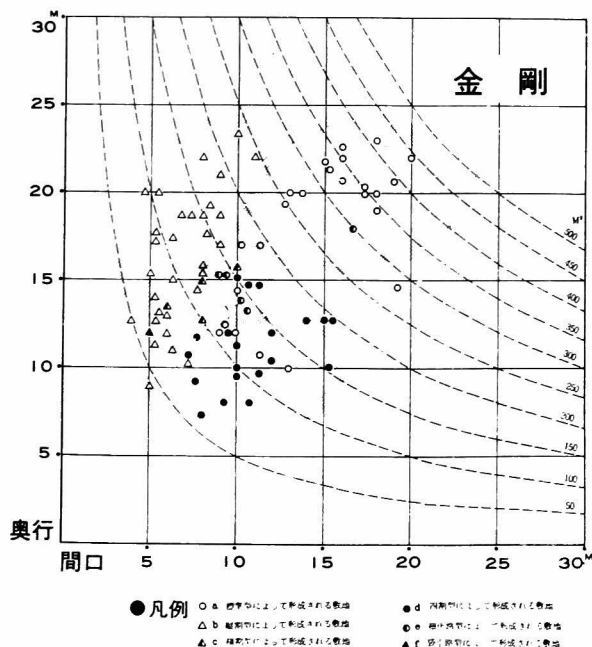


図 6・4 街区分割パターンと敷地条件〈金剛地区〉

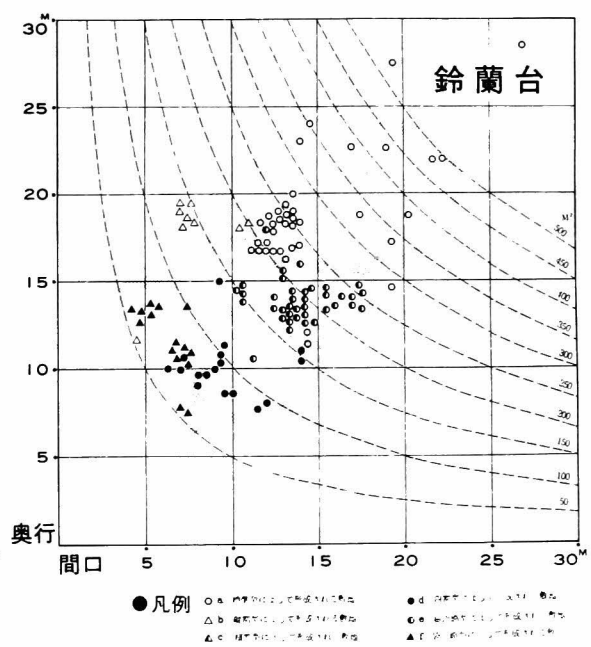


図 6・5 街区分割パターンと敷地条件〈鈴蘭台地区〉

地 区		金 剛					鈴 蘭 台				
敷地に対する評価(平均)		非常に悪い 1	やや悪い 2	普通 3	まあまあ良い 4	非常に良い 5	非常に悪い 1	やや悪い 2	普通 3	まあまあ良い 4	非常に良い 5
敷地に関する 評価項目	2 部屋の日当り、採光				●	○				●	○
	3 風通し				●	△				●	△
	6 庭の広さ	●	△	○			●	○	△		
	7 住宅からのながめ、見晴し			●	○		●	○	△		
	8 敷地の向き			●	△	○			●	△	○
	9 隣家、隣棟との距離	△	●	○			△	●	○		
	18 火災時の延焼の危険性	△	●	○			△	●	○		
街区分割パターンによって形成される敷地条件 (平均)		○標準型 による敷地	△縦割型 による敷地	●四割型 による敷地	●細街路型 による敷地	▲袋小路型 による敷地	○標準型 による敷地	△縦割型 による敷地	●四割型 による敷地	●細街路型 による敷地	▲袋小路型 による敷地
サンプル数		26	27	14			35	10	22	41	10
敷基本 件	敷地面積 M <sup>2</sup>	301.5	116.6	136.6	—	—	306.5	152.2	112.8	194.9	80.8
	建坪 M <sup>2</sup>	90.5	54.4	60.8	—	—	82.9	58.9	56.4	67.3	42.3
	建蔽率 %	30.0	46.7	44.5	—	—	27.1	38.7	50.0	34.5	52.4
	住宅の延床面積 M <sup>2</sup>	132.3	88.3	97.1	—	—	106.1	99.0	94.2	99.6	71.9

注) サンプル数が10に満たない敷地タイプは除外した。

図6・6 街区分割パターンにより形成される敷地条件と居住者の敷地評価

規模の大きなものから「縦割型」、  
「横割型」、  
「袋小路型」の分割パターンに対応して並ぶ系列であり、前者よりも細長く、側庭はきりつめられて庭は住宅の前後にまとめてとられる。

## 6.3 敷地規模・形状に対する居住者の評価

街区の敷地分割パターンによって形成される敷地のタイプごとに居住者評価と対応させそれぞれの敷地タイプの特徴点を明らかにし、続いて敷地の最低規模に関する考察を行いたい。ある種の分割パターンによって生成する敷地はそれぞれまとまりが見られることから、評価の平均値によって敷地に関する居住性を示す「部屋の日当り、採光」、「風通し」、「庭の広さ」、「敷地の向き」、「隣家、隣棟との距離」、「火災時の延焼の危険性」、「住宅からのながめ、見晴し」の7項目について検討してみる(図6・6)。

評価項目によっては、敷地タイプ別に評価値に大きな変化が見られない「部屋の日当り、採光」、「風通し」、「敷地の向き」がある。これらの評価値は3.5以上あることから、ここにとりあげた敷地規模の住宅ではほぼ満足され評価が落ち着いたものと考えられる。

「庭の広さ」についてとりあげてみると、必ずしも敷地規模や建蔽率の順序と居住者評価の順序とは一致していない。すなわち、  
「a、標準型」による敷地の評価は、両地区で最も高いけれども、次に評価の高いのは、  
「b、縦割型」による敷地であり それに金剛地区では  
「d、四割型」による敷地が、鈴蘭台では  
「e、細街路型」による敷地が続く。すなわち、ここで敷地規模、建蔽率といった敷地条件に対して居住者評価は逆の順序になって対応しているのが見られる。これは、敷地の間口と奥行の比率と住宅の配置が原因であると考えられる。細長い敷地になる  
「b、縦割型」による敷地では庭が前後にまとめてとられるの比べ、正方形に近い  
「e、細街路型」や  
「d、四割型」による敷地では、住宅の周囲に庭となるスペースをまとめてとり難いためであろう。

ところが、「隣家、隣棟との距離」、「火災時の延焼の危険性」については敷地規模と建蔽率の順に居住者の評価が行なわれ、細長い敷地で側庭をとるのは不利であることが表われている。特に  
「f、袋小路型」による敷地では評価が低く、このタイプでは避難しにくいことも影響しているであろう。

「住宅からのながめ、見晴し」は周辺環境とのかかわりが大きく敷地条件からだけでは説明されない。

\* 居住者による敷地条件に対する評価構造は、3・4で述べている。

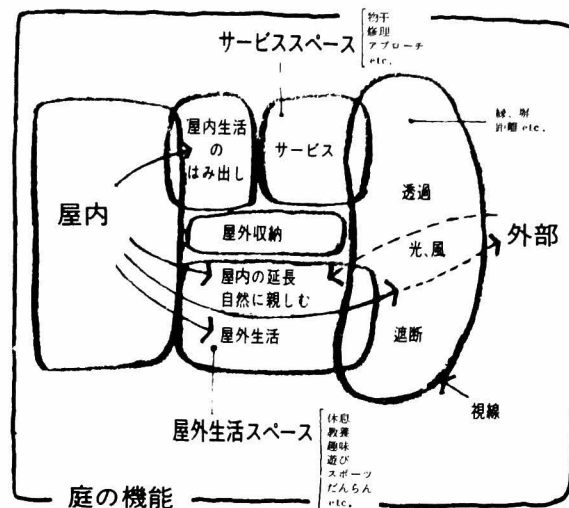


図 6・7 庭の機能図

敷地の系列には、正方形に近いものと、細長い長方形の２種類が見られた。そのうち、「庭の広さ」、「隣家、隣棟との距離」、「火災時の延焼の危険性」すべてについて「３．普通」以上の評価を得ている敷地は、正方形に近い形をしたものでは敷地規模約 195 ㎡、建蔽率約 35% であり（鈴蘭台く、細街路型）による）、細長い敷地では規模約 150 ㎡、建蔽率約 39% が確保されている場合である（鈴蘭台く、縦割型）による）。これらを先に検討した技術的にわり出された敷地規模と比較してみるとほぼ妥当な値が出ていると言える。ただ、技術的操作によったもので最低敷地規模を 120 ㎡としたものは、1 階、2 階の床面積が同じであり、実際には 2 階の方が小さい場合が多いので、この規模にはおさまらないと考えられより広い規模が考えられる。

また、居住者評価によって、満足できるような結果を得ていない街区の分割パターンであるく、四割型）やく、袋小路型）が行なわれることは望ましいことではない。

## 6. 4 一戸建住宅敷地の利用実態

### 6. 4. 1 目的

敷地分割タイプ別の最低敷地規模の考察を行なうことにより、単に敷地規模によるだけでなく、敷地の形状と住宅の形状の関係によっても庭の性能にはちがいがあのではないかということが推定された。

この節では、具体的に各敷地内の庭の構成をみることによって居住者評価と敷地条件の対応をより具体的に考察してみたい。

### 6. 4. 2 庭の機能

住宅における庭、ベランダという専有の外部空間が果たしている役割を分類してみると次のようになる。<sup>\*</sup>

- ① 屋内生活空間の延長
- ② 屋外生活の場（休息、遊び、スポーツなど）

<sup>\*</sup>）「都市型低層住宅団地の設計手法」日本住宅公団建築部設計課 1977 年 7 月には①、②、③の 3 項目を挙げて庭の機能として分類しているが、サービス機能なども同様に重要であり、3 項目では不十分と考えた。

- ③ 屋外のサービス（洗濯、物干）
- ④ 屋外の収納、物置（自転車、空ビン、ゴミバケツなど）
- ⑤ 身近に自然を享受できる場（山、池、林の縮図）
- ⑥ 私的空間と公的空間あるいは内部空間と外部空間の中間に位置し、遮断、透過、緩衝等の役割をする（プライバシーの確保、外部からの音、光、風、臭などの遮断と透過）

また、これら6項目に加えて庭本来の機能ではないが、住宅が狭小であるために本来住戸内で果たされるべき生活行為が外部へまではみ出してくることも考えられる。

以上の庭の果たしている機能を図示すると図6・7のようになる。

#### 6.4.3 庭の構成と使い方の分析

次に観察調査した実例を庭の規模が拡大し機能に変化していくのに従ってグループ分けして分類したものの中から特徴的なものを取りあげて検討してみる。

##### （1）表庭の確保 — 地上庭ですべての機能を満足できない場合（図6・8、図6・9）

敷地の規模が小さいのに比べて住宅としての最低規模はきりつめても限度があるため、建蔽率が高い場合に見られる。敷地面積が100㎡以下で建蔽率が50%以上のものに多い。

敷地、住戸とも正方形に近い形態をとった場合や、長方形の敷地で後庭の方に増築した場合、住宅の周囲に0.5～1mの幅の敷地が残っているだけである。周囲の隙間は各開口部に採光を与えるための機能と隣家との緩衝の機能をもっているにすぎない。

庭と呼べるのは、敷地外部の道路から玄関に至るアプローチとなる庭と、勝手口から出たところのサービススペースである。住宅前面の庭は、外部と住戸との緩衝空間となっているのが主な機能であり、これに加えて、自転車・三輪車などの置き場ともなっていることもある（図6・9）。自転車などは住宅敷地外にはみ出し道路上に置かれることもある。また、この住宅前面の庭の特徴は、外部から住戸内がのぞかれないように、あるいは住宅の顔として草木の育成が行なわれていることである。表庭の奥行は2m程で、敷地規模が大きくなっても他の機能をもつ庭が拡大し、このアプローチの庭の規模には限度がある。

サービススペースは、ゴミバケツや空ビン、掃除用具を置くくらいの作業をするよりも物の置き場として最低限のスペース（1～1.5m程度の幅）しかなく、これが表庭と連結して住宅の側庭にとられる場合もある（図6・9）。この場合、台所が住宅の奥の方にあるとサービスヤードに出る勝手口までの距離が長くなり家事作業に負担をかけることになる。

この敷地規模グレードの住宅における特徴は、サービススペースが狭くて洗濯物を干す物干が設置できないことで、地上は日当たりが悪くて乾かないためベランダか窓の物干に干していることである。

以上より、一戸建て住宅ではアプローチ前面の庭とサービススペースが最低限必要な庭になると考えられる。

##### （2）表庭と裏庭との分離（図6.10、図6.11）

(1)の場合よりも敷地規模が増加したり、住宅の建蔽率が低下すると、裏庭が確立し、表庭と裏庭との分離が見られる。このグレードは敷地の形状が間口に対して奥行の長い長方形の方がとり易く、住戸は側庭に対して開口を持つことは少ない間取りとなっている。敷地規模は100㎡以下であり、建蔽率は(1)よりも低くなって50%前後である。

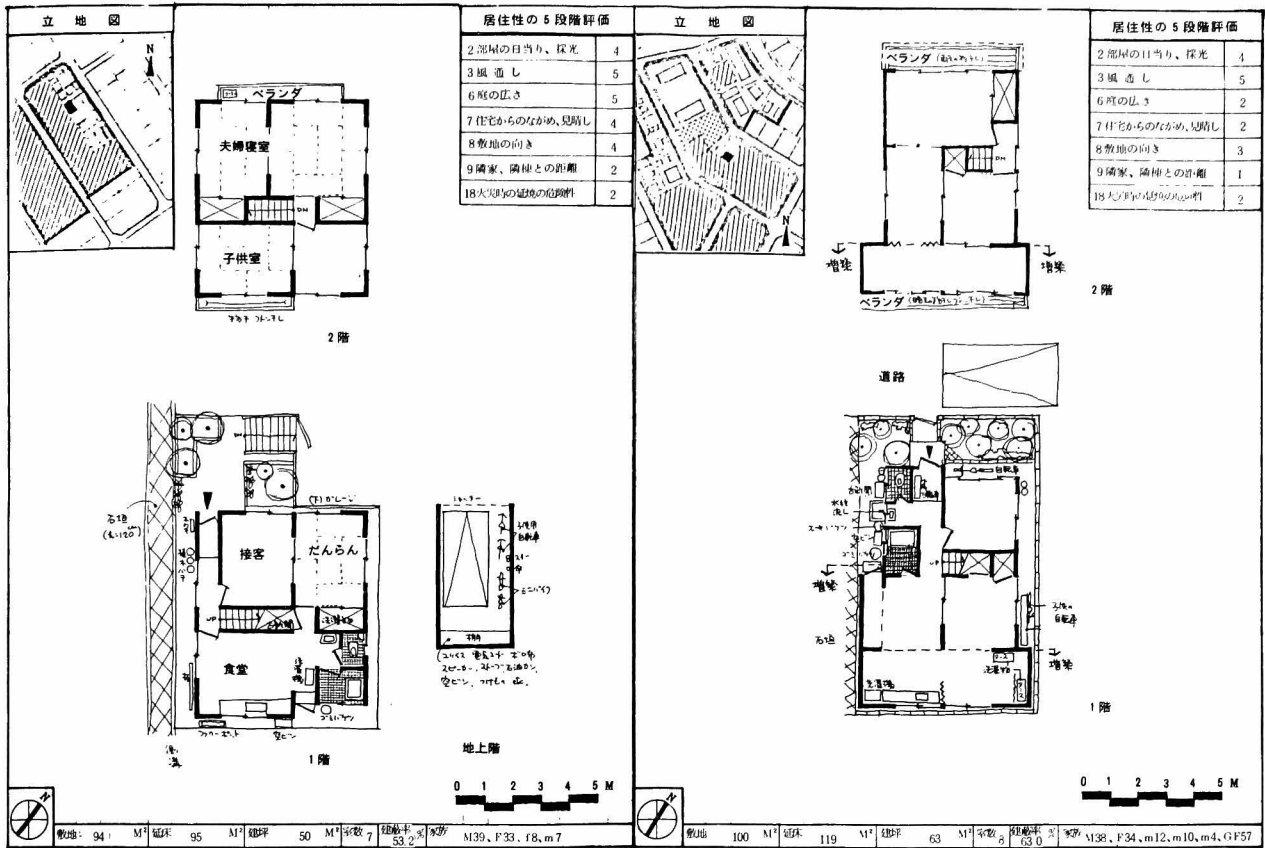


図 6・8 敷地の利用状況〈表庭の確保〉

図 6・9 敷地の利用状況〈表庭の確保〉

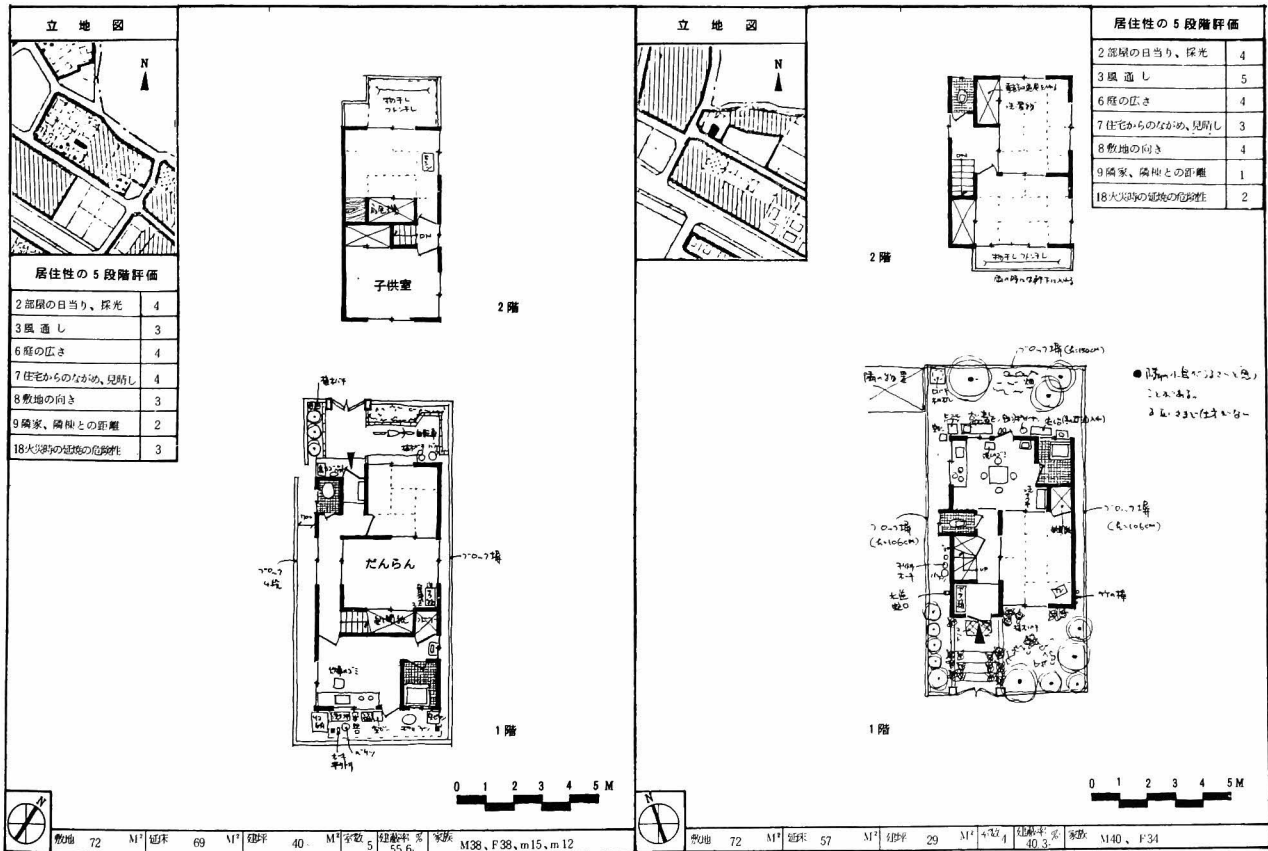


図 6・10 敷地の利用状況〈表庭と裏庭との分離〉

図 6・11 敷地の利用状況〈表庭と裏庭との分離〉

住戸に前面道路からアプローチする表庭は、外部に対しての緩衝空間となっているが、奥行は3 m以内に留まっている。また、この程度の奥行だと単に緩衝となるだけでなく、別の機能として植栽が行なわれたり(図 6.11)、また、自転車や掃除用具の置き場所としても使われている(図 6.10)

裏庭では、洗濯を行なって洗濯物を干したり、ゴミバケツや空ビンを置いたりするサービススペースとして機能をはたす。なお広さに余裕がみられると、草花を植えたりして趣味を満足させるようになる。また、住戸内に収納スペースが足りないと物置を設置することもあるが、この場合も物置の前面に1 m程の通路がとれるだけの庭の広さが必要である。

側庭は1 m以下しかなく、この幅はやはり通路として使われるだけである。

物干し場は、家庭によっては庭に干すスペースがあってもベランダに持ってあがる例も見られ、必ずしも庭ではない。

### (3) 表庭、裏庭、サービスヤードの分離(図 6.12、図 6.13、図 6.14、図 6.15、図 6.16、図 6.17)

さらに敷地の規模が増加したりして、建蔽率が低下し庭の面積が広くなると側庭が拡大して、サービススペースが裏庭から独立して側庭に移ってゆくのが見られる。(図 6.12)

しかし、表庭と裏庭の発展には敷地の形状によって2つの系列がみられる。1つは長方形の敷地であって、表庭は単にアプローチの緩衝空間となるだけでなく敷地の規模拡大に伴って拡大していくのが見られ、アプローチ路の延長と緑の育成が盛んになっていく(図 6.12、図 6.13、図 6.14)。そして、裏庭もサービスヤードとしてあるいは物を置く場所としての機能を満たす広さ以上になると、緑を植えたり子供が遊んだりするようになる。敷地規模として居住者が満足する庭をみると(敷地150㎡前後)、図 6.13 は裏庭はサービスヤードのままで表庭が充実してゆく様子を、図 6.14 は裏庭の方が充実していている様子を示している。しかし、例えば図 6.12 でサービス機能が住宅の周囲の庭のあちこちで行なわれているように、長方形の敷地は庭のとり方とそこでの生活機能との対応は定式化しにくく入り混じることが多く見られる。

正方形に近い敷地(図 6.15、図 6.16、図 6.17)では、表庭、サービスヤード、裏庭の分離がはっきりとしているのが見られる。表庭は門から玄関までのアプローチになっていて、外部との緩衝となるだけのスペースがあれば充分で、そのための樹木が植えられただけである。住宅の両側にとられた裏庭が、趣味や屋外生活の場、スポーツの場として充実していくのが見られる(図 6.17 図 6.18)。両側にアプローチをとった場合(図 6.15)にも、門から玄関までの表庭と居間の両側にとって植樹と畑が作られている裏庭とは接してはいるものののはっきりと機能的には分離しているのが見られる。また、サービスヤードも別に東側にとられているが、1 mという幅は狭く、隣の敷地にまではみ出している。

居住者が満足できる規模(200㎡前後)の住宅についてみると、3つの機能くアプローチの表庭>、<収納・サービス>、<趣味、遊び>に対応してとられている様子を見ることができる。ただし、それぞれの庭の奥行が小さくなると生活行為の行なわれる場も細長く引延ばされるのが見られる(図 6.16)。子供などが遊びまわるためにはまとまった規模の庭が必要で、奥行として約5 mであろう。

これらの敷地規模になると洗濯物干は必ず地上の庭で行なわれている。



図8-12 敷地の利用状況（表庭、裏庭、サービスヤードの分離）



図8-13 敷地の利用状況（表庭、裏庭、サービスヤードの分離）



居住性の5段階評価

2部屋の日当たり、採光	5
3風通し	5
6庭の広さ	4
7住宅からのなみめ、見晴し	4
8敷地の向き	5
9隣家、隣地との距離	5
18火災時の延焼の危険性	4

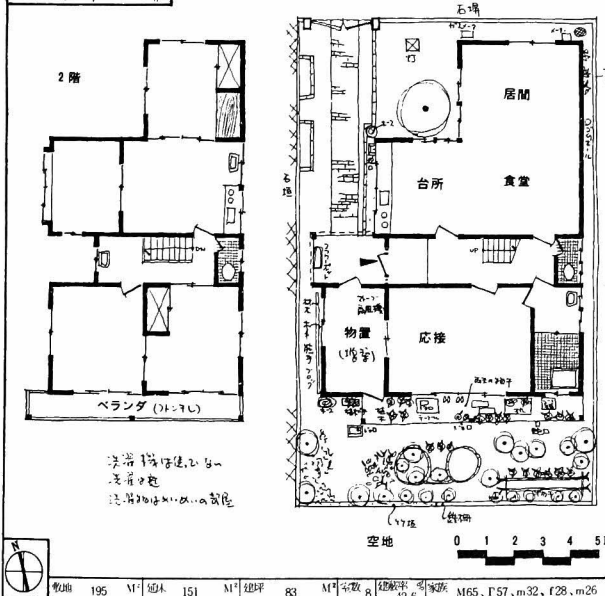
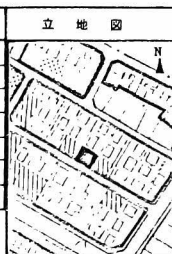


図8-14 敷地の利用状況（表庭、裏庭、サービスヤードの分離）



居住性の5段階評価

2部屋の日当たり、採光	5
3風通し	4
6庭の広さ	1
7住宅からのなみめ、見晴し	2
8敷地の向き	4
9隣家、隣地との距離	2
18火災時の延焼の危険性	2

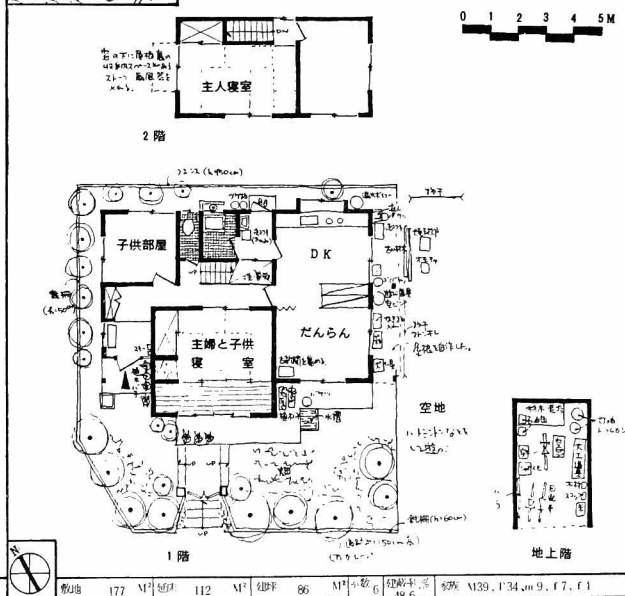


図8-15 敷地の利用状況（表庭、裏庭、サービスヤードの分離）

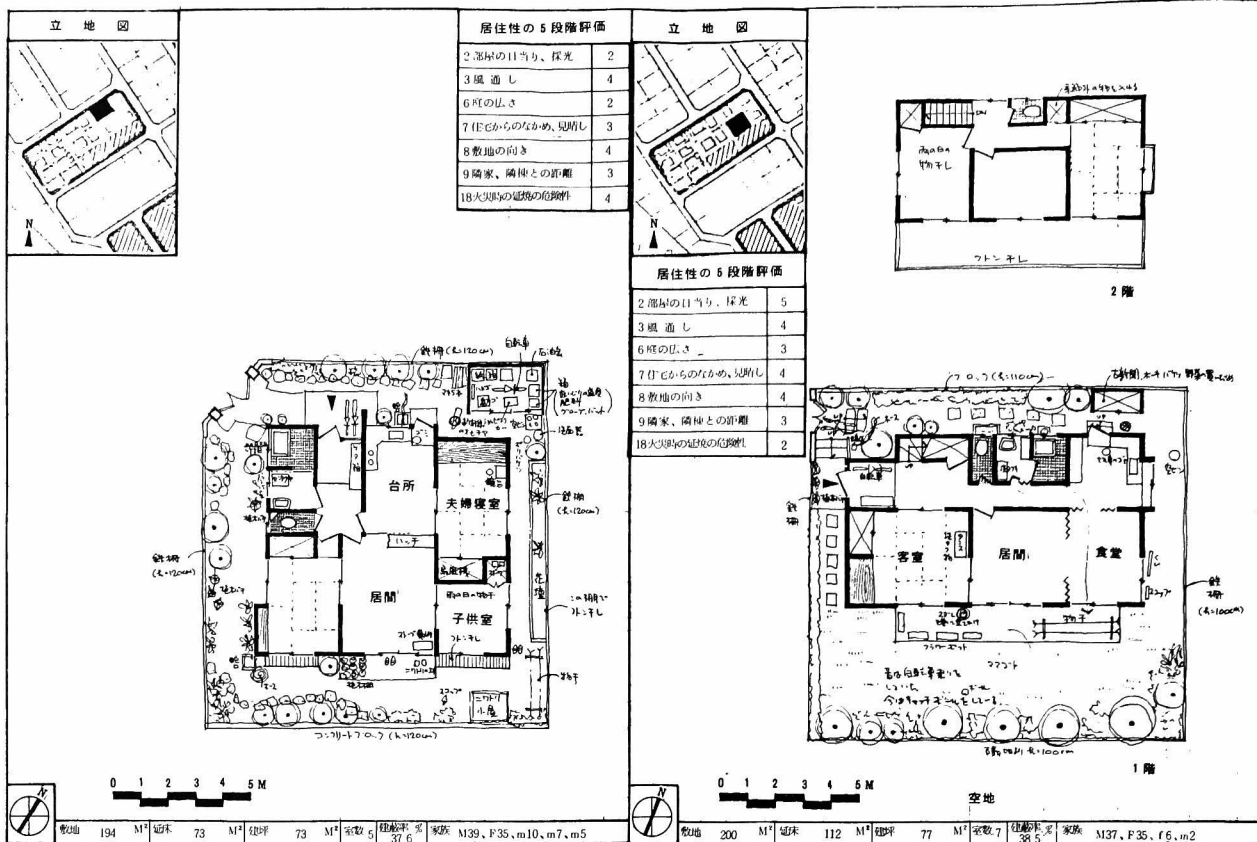


図6-16 敷地の利用状況（表庭、裏庭、サービスヤードの分離）

図6-17 敷地の利用状況（表庭、裏庭、サービスヤードの分離）

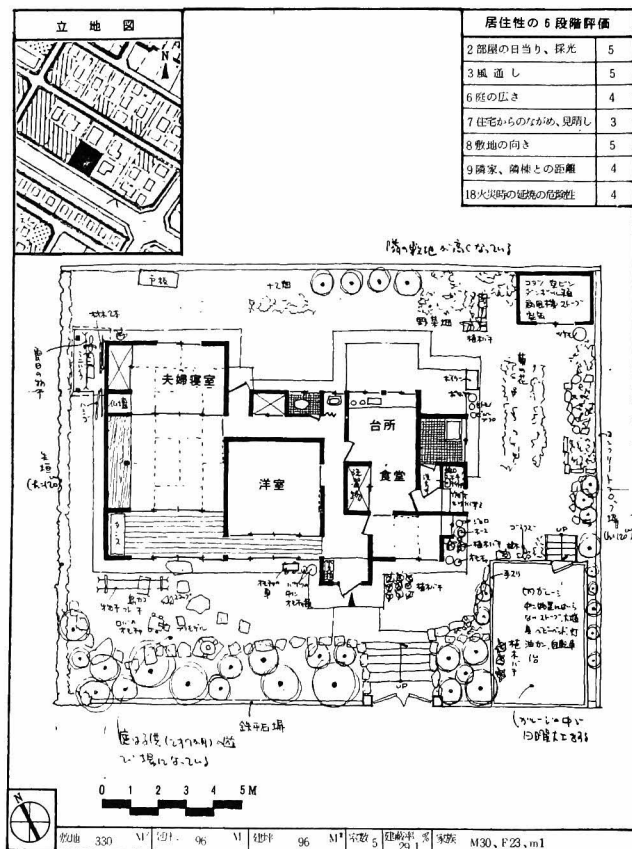


図6-18 敷地の利用状況（裏庭の充実）

※）図6-8～6-19の家族欄は、M：主人、F：女、m：男の子供、f：女の子供、GF：母を、数字は年令を表わす。



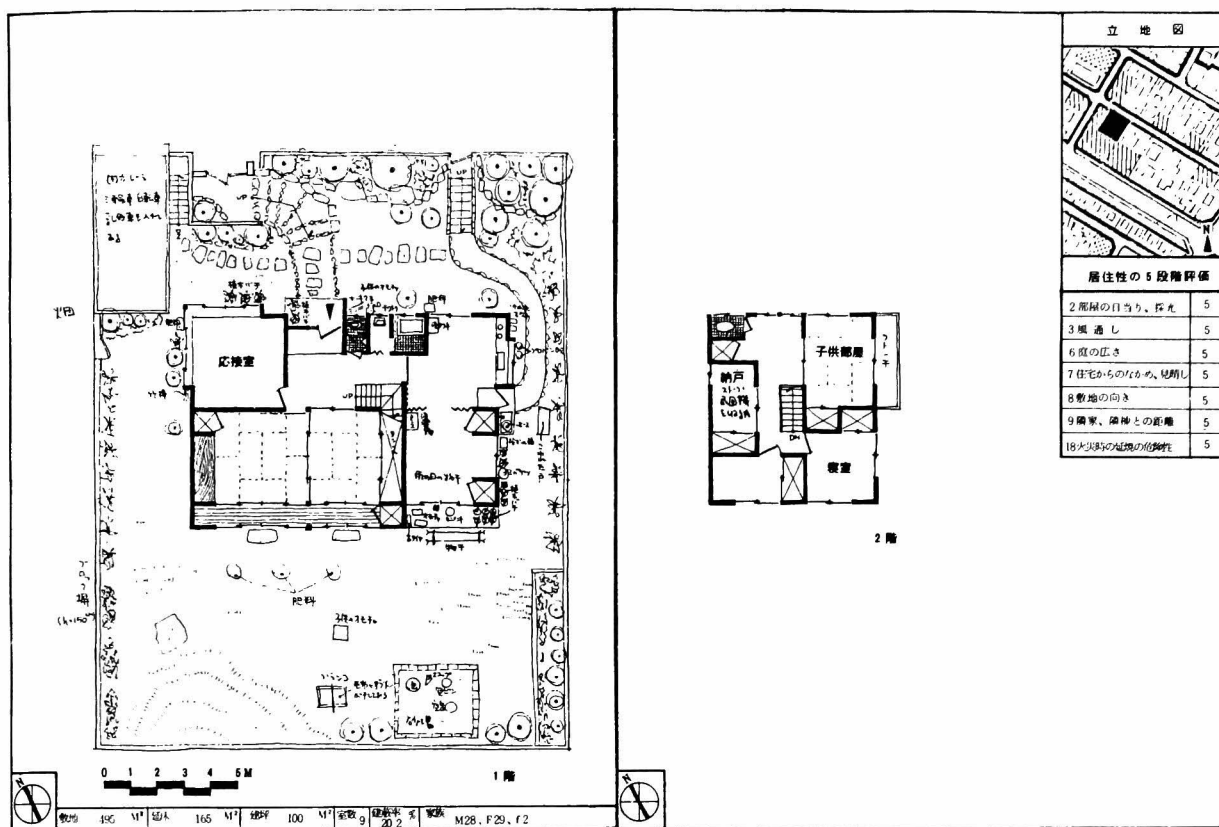


図6・19 敷地の利用状況（裏庭の充実）

\*1 図6・8～6・19の家族欄は、M：主人、F：妻、m：男の子供、f：女の子供、GF：母を、数字は年齢を表わす

#### （4）裏庭の充実（図6.18、図6.19）

住宅の敷地規模がさらに増加し、建蔽率が30%以下に低下すると、各庭が広くなり、より内容が充実していくのが見られる。特に、裏庭は野菜を植える場となったり、子供のブランコなどを使った遊びの場として発展していく。

#### 6.4.4 まとめ

この節では、敷地の庭空間のとり方、利用の仕方について検討してきたが、主要な点についてまとめると次の2点になる。

① 住宅の庭のとり方と行なわれる生活行為については、敷地規模、建蔽率のグレードによってタイプ分けができることが見られた。（図6.20）。

①は道路から玄関までの表庭だけが確立する場合である。物干は2階のベランダを使う。隣家との距離評価は低いなど敷地規模としては不十分である。②は住宅の後方に裏庭が確立し、物を置く場やサービススペースとして使用される場合である。③はサービス部分が側庭にとられたり、北側の庭に確立して、表庭、裏庭、サービス・収納庭という3つの庭に分離した段階である。居住者の評価を通じて満足されているというのがこのグレードの敷地規模である。④より敷地規模が拡大すると、ゆとりが生まれて裏庭で行なわれる遊びや緑の育成という機能が增加し、また表庭にも拡大してゆくのが見られる。

② 庭の規模についてそこで行なわれる生活行動を規定しているのは庭の幅と考えられる。観察結果

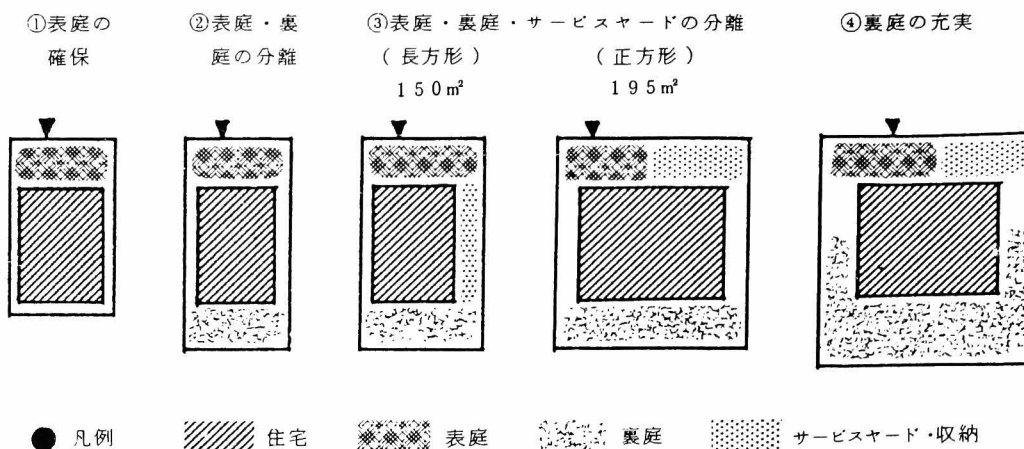


図6・20 独立住宅敷地における庭の利用状況

からみると、幅が1m以下の場合には、主に側庭に見られるが、採光、隣家との緩衝、通路としてのみ機能するだけである。1.5m程の幅があればサービスヤードとしてゴミ置き場、洗濯場にもなり得る。また、花壇をもった通路も見られる。2.5m程の幅になると外部(主に道路)からの緩衝スペースとしての機能を果たし、通路機能も備える。子供たちが遊んだり緑を楽しむためには5m以上の幅をもつ庭の規模が必要である。

## 6.5 結びと提言

以上の検討の中であがってきた今後の敷地計画のあり方に関するいくつかの問題点の指摘を行ない、改善策の方向をうかがう若干の提言を行なうと次のようである。

① 敷地に対する居住者の住生活上の満足感を通じて検討することにより、最小限の敷地規模の抽出を行なった。

結果は、正方形に近い形態をした敷地は195m<sup>2</sup>前後、長方形で奥行の深い敷地では150m<sup>2</sup>前後という数値が得られた。長方形の敷地が有利であるという印象を与えるが、その敷地に建つ住宅の間取り、開口部のとり方とも関係があり、それぞれが独自の居住性能をもっていると考えられるので、同一に比較することはできない。

② 居住上望ましい戸建住宅用敷地水準を、社会的に守られるべき水準として、オーノライズすることの必要性を主張するだけでは、今日の大都市圏における住宅地形成の現実から遊離した主張となる。それに根ざした敷地水準の設定の視点として、強調したいことは、住宅形式と敷地水準の望ましい結合関係の明確化である。民有地における土地は、市場メカニズムとして土地が売買されるが故に、需要者の負担能力と地価の高さの対応において、敷地規模が定まる。ここに敷地細分化・零細化の必然性がある。そこで、このメカニズムの進行に対抗し、望ましい物的環境形成を生み出すための対策として、敷地がある水準を下まわると同時に、その水準にふさわしい住宅形式に誘導・規制する措置が重要なポイントとなる。

③ 郊外住宅地の期待される住生活上の条件は、広い住戸と地面に直接つながった住いであろう。戸建住宅はそれを満たすものであるが、敷地水準の低下にもかかわらず、戸建住宅に固執することは個のみならず、それらの集合としての街区レベルの安定性や保健性・景観性の面でマイナス要素を大きくするだけである。敷地が150m<sup>2</sup>/戸を下まわると従って、よき集合性と接地性の条件を備えた

タウンハウス形式の住宅に転換することに合理性があることは、今日、計画学の分野では常識化しつつあるが、これをエンドユーザーや開発者にもその積極的意義を啓蒙宣伝していく必要がある。

④ タウンハウスは長屋である。長屋というと一種のマイナスイメージが人の頭をよぎる。何故ならば、そこには戸建住宅のよさがかなり減殺されている姿をみるからである。それは、接地性の条件をもっているものの、戸建住宅の接地性の機能を全て満たすものではない。タウンハウスムー郊外宅地開発地における零細敷地戸建住宅にかわりうる低層集合住宅に、戸建住宅の接地性と同じ機能をもたせるためには、何を考慮しなければならないのだろうか。

⑤ 戸建住宅の接地性における庭の機能は3つである。第1は直接地面上で行なわれる子供の遊び、庭いじり等の生活機能、第2は、隣戸との視線や音の面でのプライバシーを確保する緩衝機能、第3は軒先きや側庭にみられる収納・サービスヤード的なサービス機能である。タウンハウスは、第1については、前庭・後庭をもてれば何とか確保できるが、第2・第3の機能においては、特に技術的・計画的配慮が必要とされよう。プライバシー上の緩衝機能については、隣戸間同志が壁の遮音性能の向上とか、対面する住戸間の開口部の位置等についての注意が必要であり、最近出現しつつあるタウンハウスにおいてもこの点については一定の工夫がみられる。しかし、第3のサービス機能については、今後の検討課題として注意を喚起しておきたい。今日までのところ、戸建住宅の側庭の機能をもったタウンハウスはわが国では皆無に近いのではないだろうか。イギリスの住宅地方自治省のデザイン・ブリテン・シリーズの“House Planning”は、居住者の要求にもとづいた住宅計画上の重要事目のチェックリストを掲載しているが、その中で1つ注目されるのは、テラスハウスにおける前庭と後庭の動線のスムーズな結合というチェックポイントである。それはまさに戸建住宅の側庭機能を問題にする視点と軌を一にする。その具体的方法としては、住戸内に、居室の領域性を乱さないで両庭あるいは両出入口（表と裏）を結ぶ動線、廊下のある場合、隣戸との境い目の間に収納庫を長細くとり、その中を表と裏をつなぐ通路にしている場合などがあげられる。こうした住戸における表と裏の結合動線と収納スペースの設置は、戸建住宅の側庭機能を、集合住宅にもち込む具体的手段として、今後その日本的あり方を検討していくことが1つの重要課題であろう。

⑥ 現在までの区画整理方式は、民有地の多くは独立住宅用地として計画されるが、そのビルトアップ過程の現実の姿は、局部的過密と空地の放置の混合形態である。地主の土地利用の意図、行動の個別散在性と、土地売買・住宅経営のマーケットメカニズムの下では、これは起るべくして起っていることであることはあらためていうまでもない。ここに、何らかの地主の住宅経営意欲の時間的空間的集約化によるよき宅地開発への誘導策の必要性を感じとることができる。

周辺住居との間に整合性をもたせた区画整理を行なうためには、2つの時期に分けることが提案される。すなわち、住宅地形成上及び日常生活上、基幹的施設である住区幹線、スーパーブロックを形成する街路、主要な公園、緑地、小中学校用地を住宅地全体のスケルトンとして質の高いよくねられたものを、第1段階で確保し、地権者に町の骨格、イメージを明らかにすると同時に、居住者の生活上望ましい生活基地の管理を提供する。第2段階において、開発意欲、住宅経営意欲のある地主数人の共同開発によって、街区単位の住宅づくりを行ない、居住者にとっても生活上・管理上有意な住戸群単位である100戸前後の同質住戸グループを形成していくことである。二段階方式を可能にするための諸条件としては、土地利用タイプの同質のものを集める集合換地方式や、開発意図を同じくする地主の共同開発方式への誘導策が必要となろう。



## 低層集合住宅における住戸計画の評価

## 7.1. はじめに

最近、タウンハウスと呼ばれる専有の住戸・庭と共有で共同利用を行なうオープンスペースをもつ低層集合住宅の形態が注目されている。住宅公団や自治体では、都市郊外で住戸数の多い団地を供給することが多く、また、都市内では民間ディベロッパーによる比較的住戸集団の小さい開発が進められる傾向にあるが、いずれも良い売却成績をあげて居住者に受け入れられている状況である。

本章では、既存の典型的なタウンハウスを抽出し、そこに住む居住者の評価と実際の住み方のケーススタディを通じて、現在のタウンハウス計画における問題の検討と今後のあり方について考えてみたい。対象としてとりあげた典型プロジェクトは、関東地方2プロジェクト（浜田山、みつわ台）、関西地方3プロジェクト（庭代台、清和台、高倉台）であり、検討した課題は、タウンハウスに求められている居住性はどうなものなのか、居住者が満足できる水準にある住宅として備えるべき基本的な規模と計画原則といったものである。

調査方法は、居住者に関する留置自記法のアンケート調査、および、居室の住み方と相隣関係に関する回収時の聞きとり調査。専用庭、共用庭の使用実態の観察調査。

調査期間は、1977年11月14～21日で、配票・

表 7.1 調査票の配票・回収状況

プロジェクト名	庭代台	清和台	高倉台	浜田山	みつわ台	合計
抽出住戸数	40戸	35戸	40戸	40戸	39戸	194戸
配票数	36	30	38	37	36	177
有効回収数	36	30	38	37	36	177

回収状況は、表 7.1 のようである。

また、プロジェクト別の住宅側、居住者側の基本的属性を表 7.2、7.3 に示す。

## 7.2 住戸内部の計画に関する評価

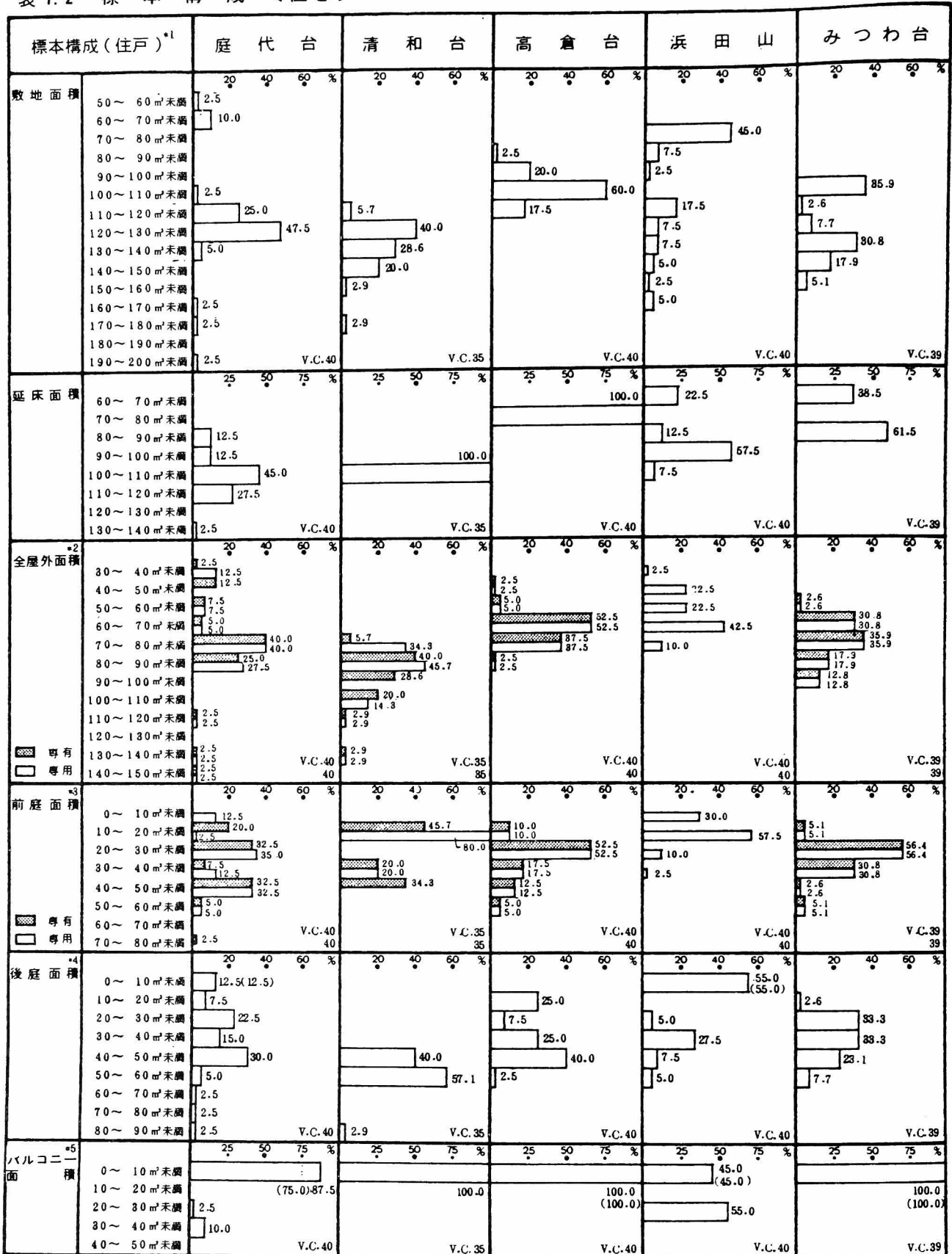
## 7.2.1 住戸の内部計画に関する基本条件の検討

本節では、住宅の物的・客観的な状態を居住者の主観的な評価と対応させること、その評価結果とそこで行われている生活実態において居住者要求と空間構成の適合、不適合関係を合わせて考察することを通して、低層集合住宅として備えなければならない基本的な条件、あるいは各住戸の部分的な計画のあり方についての改善方向を提示していくとする。

まず、住宅の内部計画を決定づける基本的な物的条件について検討を行なう。専有部分の規模に関して、住宅全体の延床面積と収納部分の広さの2項目をとりあげた。前者は、住宅の住みよさを決定づける要因の中でも基本的なものであり、因子分析によっても最も高い得点を獲得している項目(0.70)のひとつである。また、後者は住戸規模を小さくして住宅内部を計画する時に最も厳密を受け易い部分である。住生活を行うのに十分な規模はどのようなものか検討を加える必要がある。

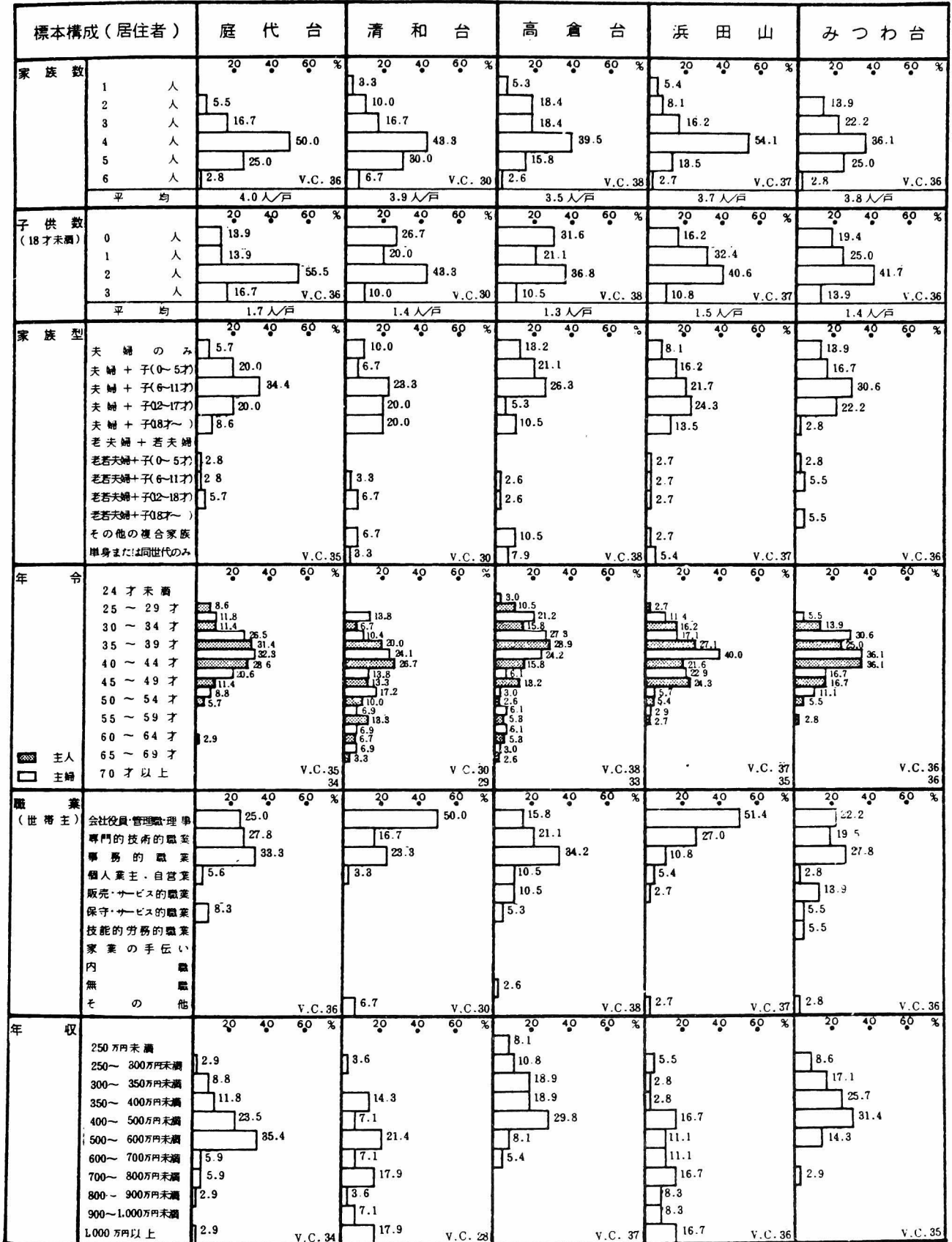
図 7.1 は、住宅の延床面積と居住者の「住宅の広さ」評価との関係を示したものである。80 ㎡ の前後で評価値の分布に大きなちがいが見られる。すなわち、80 ㎡ 未満では、「良評価」（「4. まあまあよい」と「5. 非常によい」）が少ないが、80 ㎡ を越えるとその割合は著しく高くなる。そして、80 ㎡ からさらに規模が増加しても、居住者の評価はそれ程上昇せず一定になっている。この数値は、一般的な都市型低層住宅の設計条件とされている数値

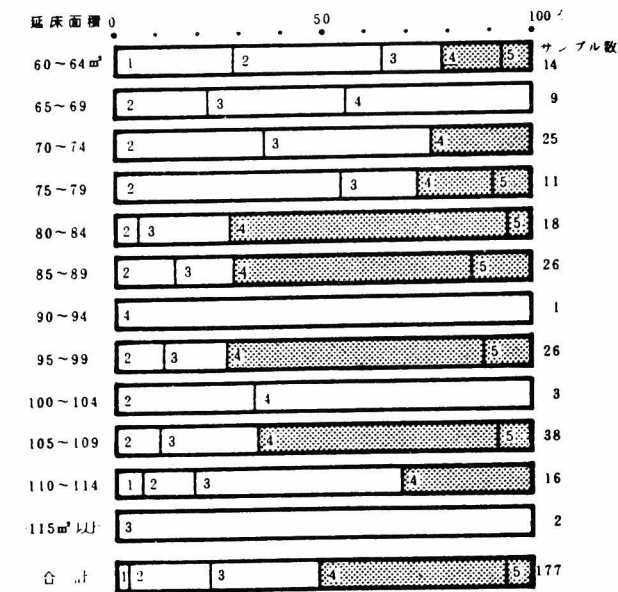
表 7.2 標 本 構 成 （住宅）



(注) \*1 標本構成は S.52.11 月現在のデータに基づくものであるが住戸については供給時の状況を示す。また図中 V.C. は実数を表す。  
 \*2 全屋外面積には前庭面積、後庭面積、バルコニー面積が含まれる。  
 \*3 玄関前を前庭とし、〈浜田山〉のメゾネット上層については階段投影面積を、〈庭代台〉メゾネットタイプについてはドライエリアを前庭に含めた。  
 \*4 \*3 全屋外面積および前庭面積については、所有と利用が必ずしも一致しない場合があるため特に別々に示した。また〈浜田山〉では借地のため、専有面積はない。  
 \*5 \*5 後庭面積、バルコニー面積 0～10㎡未満について 0㎡の場合のパーセントを( )に示した。  
 \*6 〈浜田山〉上層住戸については、玄関前のデッキ、壁をバルコニー面積に含めた。

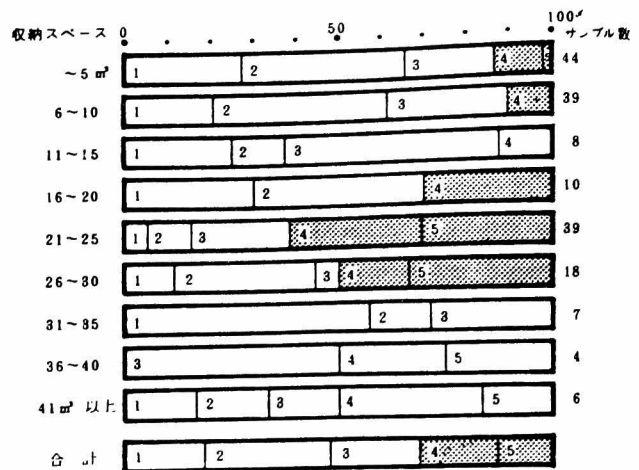
表 7.3 標 本 構 成 （居住者）





●凡例 1.非常に悪い 2.やや悪い 3.ふつう 4.まあまあよい 5.非常によい  
\*) サンプル数10以上について「良評価」(4と5)にトーンをつけた。

図 7.1 住宅延床面積別「住宅の広さ」評価の分布



●凡例 1.非常に悪い 2.やや悪い 3.ふつう 4.まあまあよい 5.非常によい  
\*) サンプル数10以上について「良評価」(4と5)にトーンをつけた。

図 7.2 収納部分面積別「収納スペースの量」評価の分布

(80 m²)<sup>\*1</sup>と同様であり、この規模を確保しないと居住性は著しくそこなわれる最低水準であると考えてよいであろう。

次に、収納スペースの広さについて検討して、どの程度あればよいか概要をとらえてみる。図 7.2 は、各住戸の収納スペースと居住者の満足度分布の関係を示している。これによると 10 m² 以下では「悪評価」(「1.非常に悪い」と「2.やや悪い」)が半数を越えている。すなわち、3 LDK の標準的な平面構成を想定するなら、3 つの私室にそれぞれ 1 間幅の押入れを設け、公室か廊下に奥行半間、幅 1 間程度の収納、それに屋外の物置がある程度では不十分とみられるわけである。21 m² 以上になると、「良評価」(「4.まあまあよい」と「5.非常によい」)が半数以上を占めるようになる。これは、納戸として独立した収納スペースを持っている場合である。しかし、この場合でも、「悪評価」も併存してみられることから、納戸を設けてもそれがハシゴで登らなければならない屋根裏部屋のような計画をしている場合(清和台)には、面積的には充分であっても昇降に不便を感じる人も多く、他室との連結方式が再検討されなければならない。さて、収納スペースとして 10 m² 以下では不十分と言えるが、今回の調査から最低規模を提案するには、サンプル数も少なく、また、広さだけでなく配置状態ともかわることなので簡単には決められず、今後の検討が必要である。

## 7.2.2 プロジェクト別、住戸の平面計画と居住者評価

計画条件や計画意図の設定により、住戸平面にはいく種類かのタイプが建設されている。我国ではタウンハウスの歴史は浅く、典型的な平面構成に集約される時期にはいたっていない。したがって、今回ケーススタディとして選定したプロジェクトは必ずしも平面計画の代表例として位置づけられないが、個別に検討することを通して今後の平面計画の方向に示唆を与えてゆきたい。ここでは、各プロジェクトごとに住戸の平面構成の特徴点を検討し、その後、そこで行われている住み方と居住者の評価を検討してそれぞれの住戸計画の良し悪しと今後の改善方向を考えてみたい。

### a. 庭代台

#### 1) 住戸平面タイプ

<庭代台>の住戸平面は 4 タイプより成っている(図 7.3)。『スキップフロア上層』(5 戸)は、3 LDK であり、台所・食堂と居間とが半階分分離している。玄関から台所・食堂、居間、和室ゾーンへと連続してゆくが、和室とユーティリティとの距離が長く、またこの動線が居間を通過するのは不便ではないかと思われる。居間とつながる和室は独立性に欠ける。『スキップフロア下層』(5 戸)は、3 LDK でやはり台所・食堂と居間が離れている。玄

\*1 「都市型低層住宅団地の設計手法」日本住宅公団建設部設計課 1977.07 より



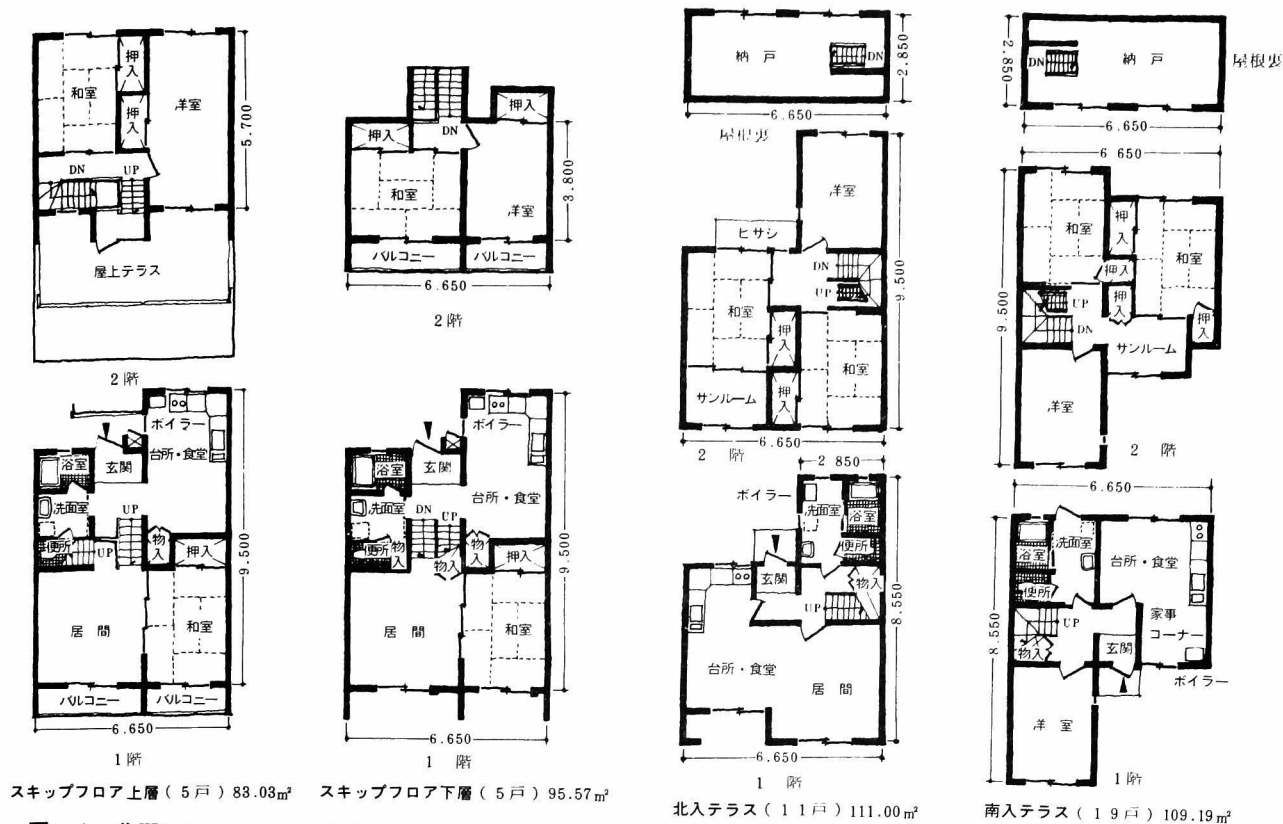


図 7.3 住戸平面タイプ 庭代台

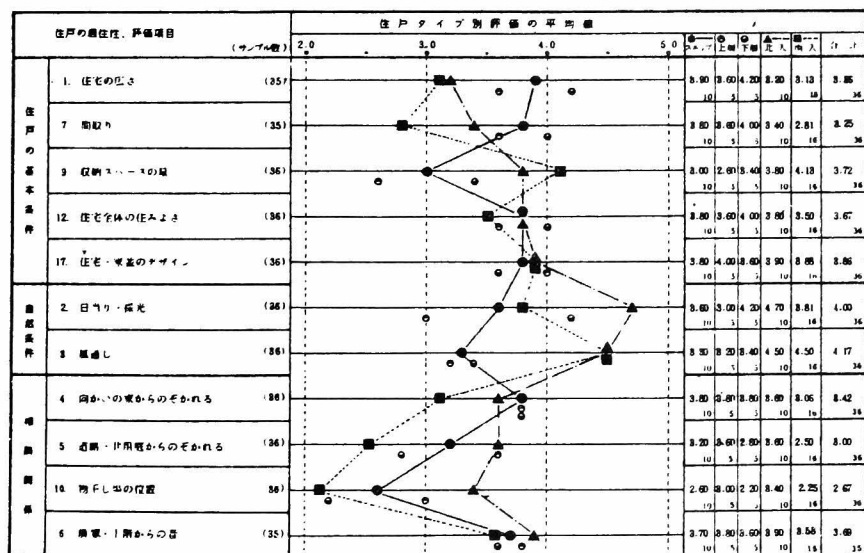


図 7.4 住戸タイプ別、住戸の居住性評価 庭代台

関から居間へ降りる動線と台所・食堂、和室ゾーンへと昇ってゆく動線とがあるので居間の独立性は高くなる。『北入テラス』(10戸)は3LDKで、1階が公的ゾーン、2階が私的ゾーン、3階が納戸であり、玄関ホール、階段を中心に各居室がぶら下って構成されている。台所・食堂が連続していること、和室の南側に連続して3畳のサンルームが設けられているのが特徴である。『南入テラス』(16戸)は4DKである。1階の洋室は、居間、応接室あ

るいは私室として使用する可能性がある。サンルームが2階にホールの的に設けられている。

## 2) 住み方

各平面タイプごとに居室のとり方をみていく。『スキップフロア上層』(住み方採取4戸)では、共通して子供室を2階の洋室にとっている。主寝室についてみると、1階の居間の隣の和室をあて、2階の和室を客室とするもの(2戸)と、2階の和室を使うもの(2戸)とに分かれる。居

間は通過頻度が高く1階の和室のプライバシーは乱され、また、2階の和室も南側に廊下がありプライバシーは高くはないであろう。『スキップフロア下層』(住み方採取5戸)では、安定した住み方がなされている。すなわち、1階の和室を主寝室に、2階の洋室を子供室にするものが4戸と多く、子供がいない1戸で2階の和室を主寝室として使用しているのがみられるだけである。寝室間を離すため、そして、居間が比較的広く(8畳)通過動線がないために1階の和室のプライバシーが守り易いと思われる。居間で食事をする家も見られたが、特に連続的に使われることの多い台所・食堂と居間との間に階段を設けた計画は居住者に不評であった。次に、『北入テラス』(住み方採取10戸)をみる。1階の居間には接客を含む。2階の居室のとり方は、西側の和室を主寝室にするものが9戸で、そのうち北の洋室を子供室にするものが7戸と多い。そして、東側の和室がその転用性を生かして、客室、仕事室、老人室、子供室と多様な使われ方をしている。サンルームは、仕事室として使われるケースが多い。屋根裏の納戸は、子供室として利用されているのが1戸あるだけで、収納空間として使用されるのがほとんどである。「1階に和室がほしい」という意見がいくつかの住宅で聞かれた。『南入テラス』(住み方採取15戸)では、1階については、台所・食堂で食事し、洋室でだんらんや接客をするものがほとんどである(13戸)。洋室は2戸で子供室として使われていた。2階の居室のとり方はまちまちである。最も多いのは、東側の和室を主寝室とし、南の洋室を子供室とする場合である(7戸)。次に、西側の和室を主寝室として(4戸)、洋室を子供室、東側の和室を客室にした場合と、洋室も東側の和室も子供室にした場合である。サンルームは、仕事場や居間的な場所として使われている。納戸を居室として使用しているのは4戸でみられた。家事コーナーは物の置場となっている。

### 3) 居住者評価による住戸平面の評価

各住戸タイプ別に居室のとり方を通して若干の評価を行っているが、ここでは居住者評価に注目し、これと平面構成、住み方をつき合わせて各平面の良い点悪い点を考えてみる。採りあげた評価項目は、3.5の因子分析により住戸の基本条件、自然条件、相隣関係としてまとめられた平面構成と関係の深いと思われる項目である。

図7.4は、住戸タイプ別に居住者評価の平均値を示している。これによると、「間取り」評価で『南入テラス』

の評価点が低い(2.8<sup>1</sup>)のが注目される。この原因としては、南からアプローチするので相隣関係に関する問題が発生することが最も大きいようである。その他、1階のだんらん室が食事室から分離していることなどの構成のまづきも考えられる。『スキップフロア』は「間取り」評価は高く(3.8<sup>0</sup>)、「住宅の広さ」評価も良い。これには、スキップにより住宅全体が連続的につながることにより居住者が広く感じるという効果がありそうである。しかし、収納スペースの不足、自然環境の悪さ、物干し場の位置などの問題が指摘される。住戸内容については『下層』の方が、相隣関係については『上層』の方が評価は高いようである。すべての評価項目について満足できる評価を得ているのは『北入テラス』である。このタイプの平面構成は、居住者の住み方が比較的安定していることから難点のないものであり、タウンハウスとしての1つの典型と考えてよいであろう。

## b. 清和台

### 1) 住戸平面タイプ

3LDKの平面構成であるが、うち1寝室は広く可動の物入によって2室に分離して実際には4LDKとして使われることが多い。1階に公的ゾーン、2階に私的ゾーンを集め、3階に納戸が設けられ、階段、ユーティリティにより各室がつながっている。ユーティリティが1、2階にあり、私的ゾーン側を重点的に計画されていること、居間が約14畳と広いことが特徴である(30戸)。

### 2) 住み方

住み方採取を行ったのは29戸である。1階の使い方は、台所・食堂は定着して使われている。そして、居間の南側にはテレビやソファなどを置いてだんらんに使い、北

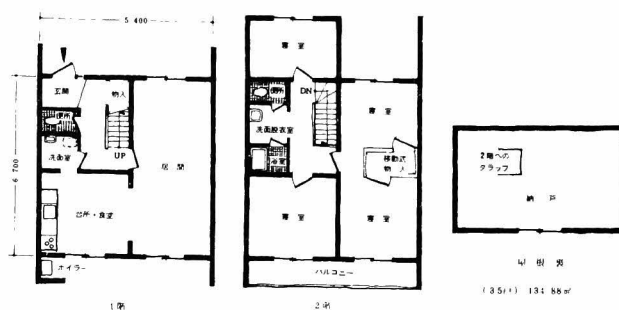


図 7.5 住戸平面タイプ — 清和台

側は接客スペースとして使用されている。2階の私室ゾーンについてみると、東側の大きな寝室を夫婦の領域として使用しているものが17戸、この寝室を2つに分け、一方を主寝室、他方を子供室として使用しているものが6戸、西側南の居室を主寝室にするものが5戸、北の居室を主寝室にするものは1戸であった。東側の寝室を夫婦領域として使用している場合についてみると、物置により南北2つの部分に分け、一方を主寝室とし他方を仕事室か客室として利用している。南北どちらを主寝室にするかは半々になっている。子供数が多い場合、老人室を必要とする場合に東側寝室を2分し、主寝室と子供室に使うことになるが相互のプライバシーは低くなると思われる。西側南の居室を主寝室とするのは、子供室を広くとろうとする意図とみられる。

屋根裏の納戸は、ストーブ、扇風器など季節的にしか使用しない機器や、古本の収納に利用されている。1戸で洗濯物の干し場として使用する例もみられた。

### 3) 居住者評価による住戸平面の評価

集合状態、住戸周辺の庭のとり方から『東側に側庭のある』タイプ、『西側に側庭のある』タイプ、『側庭のない』タイプ、周囲に庭のある『一戸建』の4つのタイプに分類して居住者評価を検討したが、タイプ間のちがいは見られなかった(図7.6)。「間取り」評価を始め良い評価を受けている。収納スペースが各居室に設けられていないことが欠点かと思われたが、延床面積の広さでそれを補って

いるようである。相隣関係の評価が低い、これには平面計画よりも住戸の集合のさせ方と隣棟間隔といった配置計画のまずさに原因があると考えられる。

### c. 高倉台

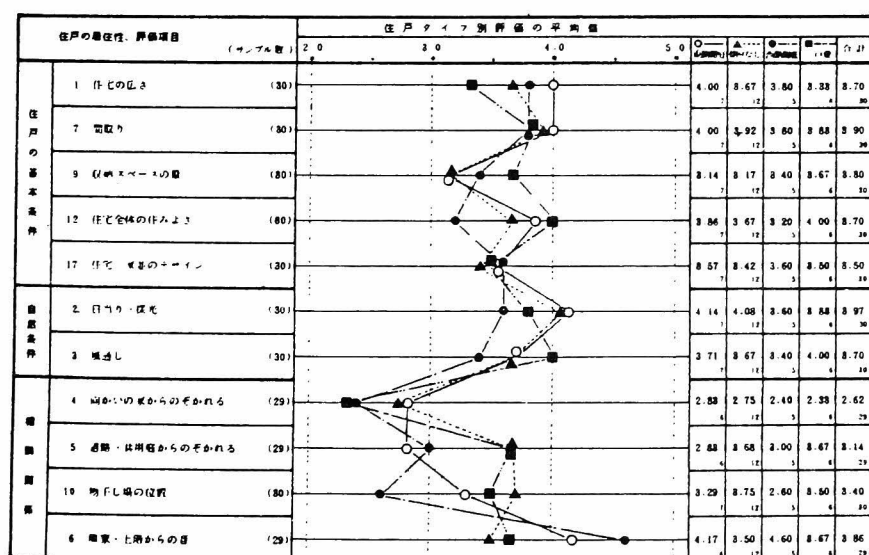
#### 1) 住戸平面タイプ

4DKで『A』(18戸)、『B』(20戸)2種類のタイプがあり、それぞれの玄関方向を北にして配置するか南に向けて配置するかによって全部で4種類のタイプが生じている。間口が狭く、南北方向にユーティリティ、廊下、サービスヤードと通路空間をとっているのが特徴で、1階は一層間口が狭く感じる。

『A』は、台所・食事室に続く居室が洋室で、2階はすべて和室であり、『B』は、1階に押入を備えた和室があり、2階に洋室をもっている。2階の押入は1室に半間ずつの幅しかとられておらず少ないのではないと思われる。

#### 2) 住み方

『北入A』(住み方採取12戸)では、1階の洋室はだんらんを行ない、客を通す部屋として使用されている。2階は、南側の和室(4.5畳)を主寝室にするものが多い。次に、北側の和室(6畳)を主寝室とするものが2戸みられた。他の部屋を子供室、客室として使用している。『北入B』(住み方採取16戸)では、食堂・台所に連続した和室(4.5畳)を主寝室にするものが5戸で、その他ではテレビなどを置きだんらんを行う場になっている。1階に主寝室をと



→ 評価の平均値の  
長中、左は住  
戸タイプ別評価  
の平均値、右  
はサンプル数を  
示す。

図7.6 住戸タイプ別、住戸の居住性評価 — 清和台

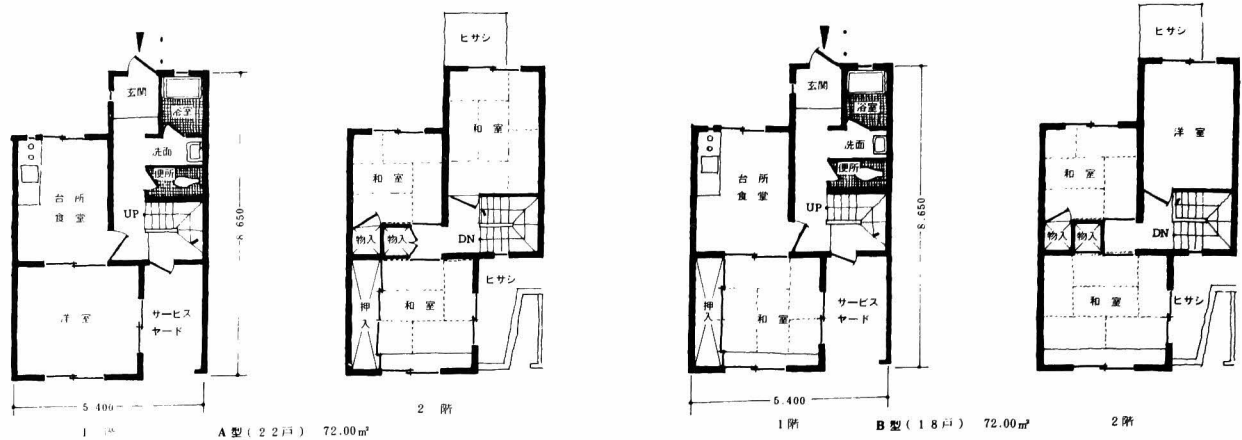
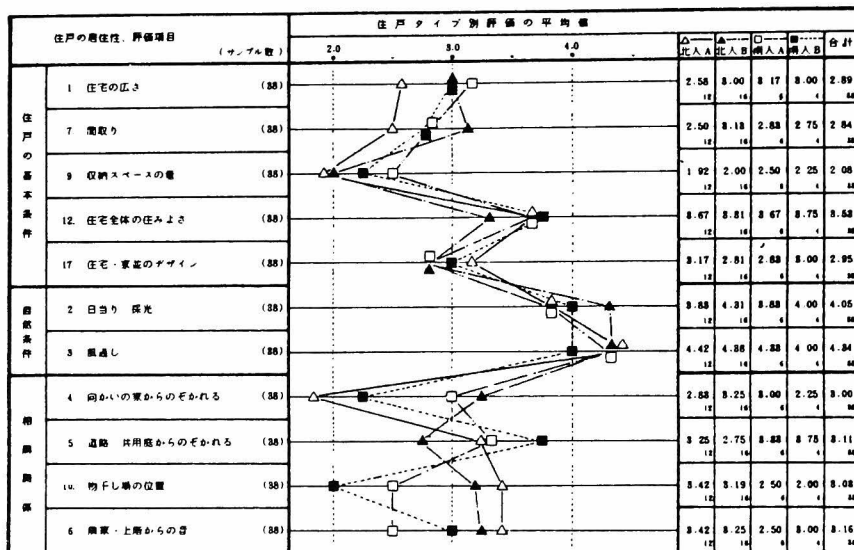


図 7.7 住戸平面タイプ — 高倉台



\*) 評価の平均値の  
量中、左上は住  
戸タイプ別評価  
の平均値、右下  
はサンプル数を  
示す。

図 7.8 住戸タイプ別、住戸の居住性評価 — 高倉台

った場合、子供室は2階北側の和室と南側の和室にとられる場合が多く、居室のしつらえが寝室のとり方に影響を与えているようである。1階の和室をだんらん室とした場合、2階で主寝室がとられる割合が高いのは南側の和室であり(7戸)、子供室を北側の2室にとっている。『南入A』(住み方採取6戸)は、いずれも1階の洋室は居間、食事室となっている。2階の和室のとり方は、南側の和室(6畳)を主寝室とし南の4.5畳の和室を子供室とするもの(3戸)、北側の4.5畳を主寝室にし、南側に子供室をとるもの(2戸)、南の4.5畳を主寝室とし北側の和室を子供室とするもの(1戸)と様々である。『南入B』(住み方採取4戸)では、1階北側の和室(4.5畳)を居間と主寝室に兼用するものが多い(3戸みられ、そのうち1戸は父親と子供のみ就寝)。この場合、子供室は2階北側の広い和

室にとられる。1階の和室を居間に使う家でも、2階の広い和室から主寝室にとっている。同じ『B』でも『南入』の方が1階の和室が主寝室に使われる率が高いことについては、この部屋に広い収納部分が備わっているため寝具など入れ易いこと、だんらんが南の食堂の方で行われることが多く北側の和室を独立させ易いのではないかと考えたことが考えられるが今後の検討が必要である。なお、この『南入B』で1階の北側に老人室を増築する住戸が1戸みられた。

南側に『南入』住戸の裏側が面している『北入』住戸について、南側はプライバシーが守り難く寝室がとられる率が少なくなるかと予想したが、これは南側に隣家のない住戸と変化なかった。

〈高倉台〉の住戸平面における居室のとり方には、居室のし

つらえが大きく作用している。すなわち、和室で、南側の居室で、広い居室から主寝室、子供室として使用されてゆく。

### 3) 居住者評価による住戸平面の評価

図 7.8 によると、住戸タイプ別にそれ程の差は見られず、「収納スペースの量」が極端に悪い評価になっている。住戸内収納部分は約 4.5 m<sup>2</sup> で少なく、また、配置にも問題があろう。「住宅の広さ」、「間取り」の評価が『北入 A』で低いのが注目される。1 階部分には和室があった方が洋室よりも転用性をもって使えるのでよいように思えるが検討を要する。また、『北入 A』は南側に『南入』の隣家が建っているのでプライバシーの問題（「向かいの家からのぞかれる」評価は 2.0<sup>0</sup> 以下）が「間取り」評価を悪くしているであろう。『南入』の住戸では、住戸へのアプローチになる南側専用庭に洗濯物を干すために「物干し場の位置」の評価が悪くなっており、これに対し、2 階南側にベランダを増設し物干しを作るなどの改善がなされている住戸が見られた。『南入 B』で「向かいの家からのぞかれる」評価が低い（2.5<sup>5</sup>）のは、『北入』の住戸から 1 階の和室、主寝室がのぞかれることを指していると思われるが、2 階に空室はあるのにあえて寝室を移動させないのにはそれ程切実な問題にはなっていないのではないだろうか。

## d. 浜田山

### 1) 住戸平面タイプ

『フラット』（17戸）と『メゾネット』（20戸）のタイプがある。『フラット』タイプはさらに 3 つに分けられる。『フラット A』は、4 LDK でこれに 2 畳の納戸を備えている。公的ゾーンと私的ゾーンに分けられ、ユーティリティは私的ゾーンに含まれている。客が玄関から居間へ通るのに台所の脇を通過することになる。また、開口部が少ない。『フラット B』は 3 LDK で、和室は居間の延長として使われる可能性がある。和室が少なく多人数の家族には向かない。台所が独立しているのが特徴である。『フラット C』は 3 DK で、居間を中心として各居室につながっている。和室は居間との連続性が強い。『メゾネット』は 3 LDK で、うち 1 室は 2 分することが可能で 4 LDK になる。居間と和室に連続して、8 畳の広さをもつバルコニーが設けられており、居室の延長として使用することができる。ユーティリティは私室ゾーンに含まれ、階段が住戸の端にあるため通路は長くなっている。屋上に洗濯物干しのバルコニーと収納物

置をもつ。

### 2) 住み方

『フラット』については、3 つのどの分類にも入らない 3 戸を除いて居室のとり方を検討した。『フラット A』（住み方採取 3 戸）では、和室を主寝室にし他の洋室を子供室とするもの、和室を子供室とし洋室を親が使うもの、洋室ゾーンを寝室として使用し和室を客室とするもの、それぞれ 1 戸ずつが見られた。和室が接客室としては使い難いことが私室として使われるようになる原因と考えられる。『フラット B』（住み方採取 3 戸）では、居間につながった居室を主寝室に、台所の奥の洋室を子供室にとっている。『フラット C』（住み方採取 8 戸）のうち 3 戸で、居間と和室の間の障子を取りはらいワンルーム的に使用している。和室を居間の延長として使う場合、寝室は 2 つの洋室にとられることになるが、主寝室がとられるのは、入口に近い洋室、奥の方の洋室とも 3 戸ずつであり、残りが子供室や仕事室として使用されている。和室を主寝室にしているのは 2 戸である。1 戸は夫婦のみの家庭であり、もう 1 戸は入口側の洋室をだんらん室として使っている。『メゾネット』（住み方採取 18 戸）は公的ゾーンと私的ゾーンの計画がはっきりしており、私的ゾーンでも主寝室に大きな洋室を、子供室として 2 つの小さな洋室を使うことが設定されているが、計画通りに住んでいるのが大半である（11 戸）。だが、この通りに住まずに、小さな洋室間の間仕切を取りはらい大きな一室として、そこを主寝室として使うことが 2 戸でみられた。それは、階段から奥の方の居室の場合であり、また子供数の少ない家庭である。1 階の和室を主寝室とし 2 階を子供室にしているのは 3 戸で、その他、子供に広い居室を与えるために両親が子供室として計画された小さな洋室の一方を寝室とし、大きな洋室を子供にあけるケースも見られた（2 戸）。

### 3) 居住者評価による住戸平面の評価

『フラット』タイプの中にはサンプル数の少ない住戸タイプがあるので、下階のものをまとめて集計した。図 7.10 によると、『フラット』、『メゾネット』とも「収納スペースの量」が少ないことが指摘される。また、『フラット』では、「道路・共用庭からのぞかれる」ことが、『メゾネット』では「向かいの家からのぞかれる」ことが不満として挙げられ、開口部が少ない割に密度が高いためかプライバシーの問題が発生している。「間取り」評価はどの

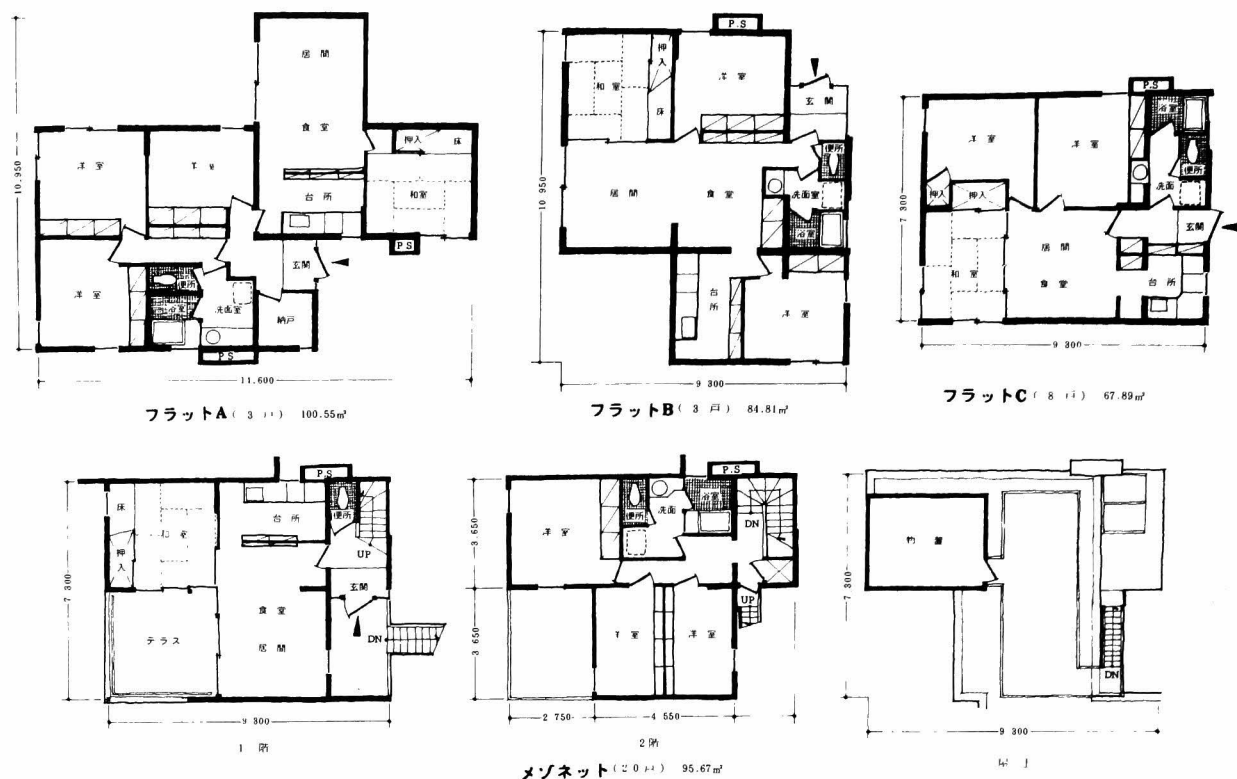
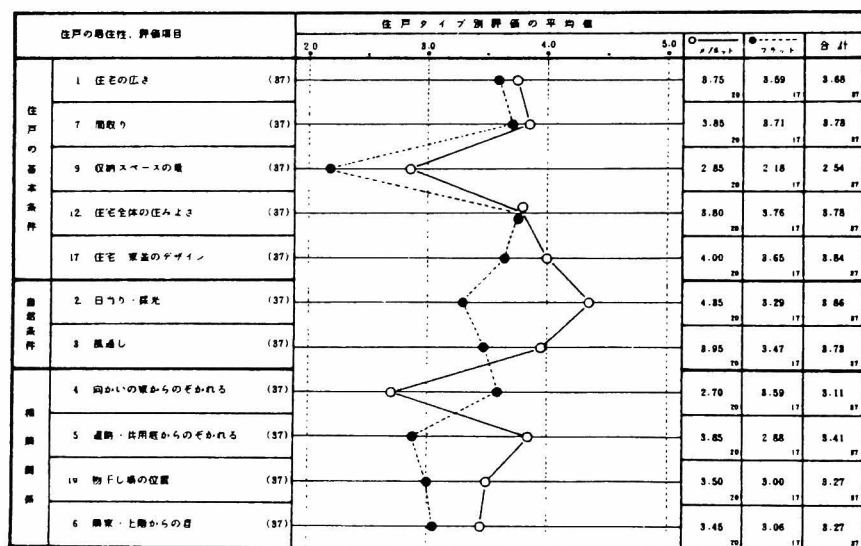


図 7.9 住戸平面タイプ — 浜田山



\*) 評価の平均値の算出、左上は住戸タイプ別評価の平均値、右下はサンプル数を示す。

図 7.10 住戸タイプ別、住戸の居住性評価 — 浜田山

住戸タイプでも高いが（『フラット』3.7<sup>1</sup>、『メゾネット』3.8<sup>5</sup>）、先に住み方で検討したように、『フラットA』は台所のとり方に、『フラットC』は居間が外気に面しないことに疑問がもたれる。『フラットB』、『メゾネット』については収納面積を増やすことを条件にしてタウンハウスの平面構成の典型として評価してよいと思われる。

## 9. みつわ台

### 1) 住戸平面タイプ

『3DK』（15戸）、『3LDK』（13戸）、『4DK』（8戸）の3タイプがある。『3DK』では、台所・食室に続く和室は居間になることが予想される。『3LDK』は中庭をもった住戸タイプである。中庭は、公私室間の動線的な分離と視覚的な結



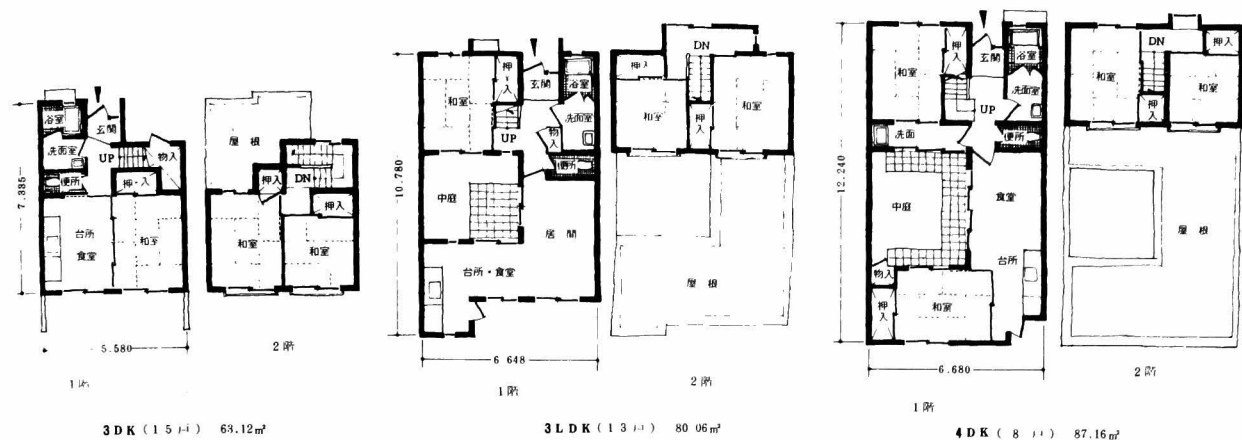
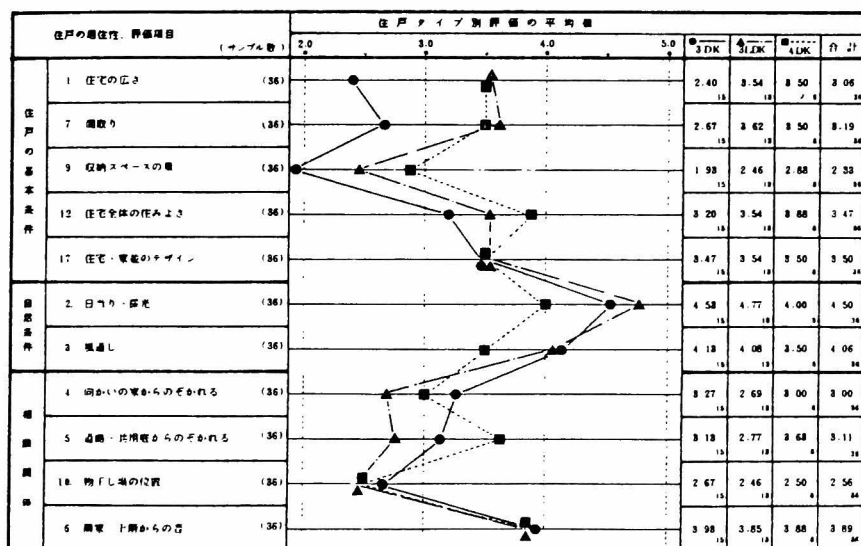


図 7.11 住戸平面タイプ — みつわ台



●) 評価の平均値の  
 算出、左上は住  
 戸タイプ別評価  
 の平均値、右下  
 はサンプル数を  
 示す。

図 7.12 住戸タイプ別、住戸の居住性評価 — みつわ台

合機能、居室への採光、サービスヤード、植栽の場といった機能をもたされている。居間は通路空間を利用しているようであり、落ち着いた場になるのではないだろうか。

『4DK』も中庭をもつ住戸タイプである。台所・食堂が通路になっている。南側の和室(6畳)が居間として使われる可能性がある。北側の和室は独立した老人室となる意図で計画されている。コートハウスとしては間口が広く奥行きが短く、タウンハウスとコートハウスの中間的な計画とみられる。

## 2) 住み方

『3DK』(住み方採取15戸)で、1階の台所・食堂と和室との間のフスマをはずして両室を一体として使用して

いる住戸が3戸ある。和室はテレビなどが置かれだんらん室として使用されている。1階の和室を主寝室に使うものは3戸で少なく、どれも子供数が多く、2階の2室とも子供室としている住宅である。1階和室をだんらんを使う場合、主寝室は2階の6畳にとる場合がほとんどである(10戸)。『3LDK』(住み方採取13戸)では、1階の和室を主寝室とする住戸が6戸あり、2階を子供室、書斎、客室として使用している。1階和室を老人室として使ったり(2戸)、客室として使う場合には、2階の6畳を主寝室にしている。そして、4.5畳の和室を子供室にしている。『4DK』(住み方採取8戸)では1階に主寝室をとるものが相当見られる(6戸)。これは1階に和室が2つあり、相互に中

庭をはさんで距離をおいているためにプライバシーを守り易く私室化し易いためであろう。玄関側の和室を主寝室とするもの2戸、南側の和室は4戸であり、後者の場合主寝室はだんらん室を兼ねる。2階に主寝室をとるのは3戸しかなく、1階南側の和室はだんらん室となり、玄関側の和室は老人室となっている。

### 3) 居住者評価による住戸平面の評価

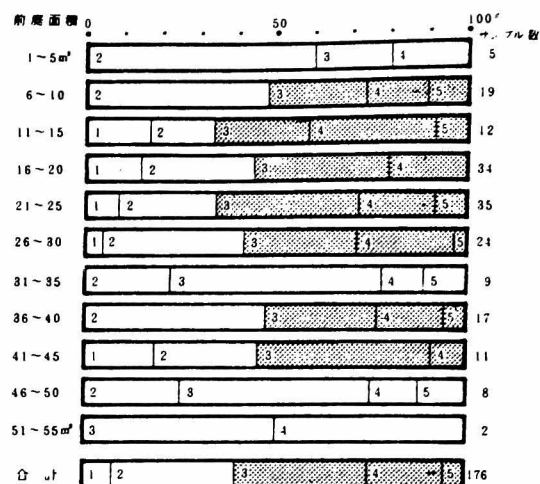
「間取り」評価に注目すると『3DK』の評価が低い。これは住宅規模の狭小さ、部屋数の少なさが原因していると考えられる。収納スペースは各和室に対して1間幅の押入れが設けられているにもかかわらず、「収納スペースの量」評価は低く、不足しているようである。『3LDK』では、相隣関係の評価が低い、これは土地に起伏があり、南側から居間がのぞかれることに原因すると考えられる。『4DK』では、「日当り・採光」、「風通し」の評価が他の住戸タイプに比べて悪くなっている。公的な食堂・台所が南面していないことやだんらんに使われることの多い1階南側の和室の開口部分が少ないことなどが評価を低くしている原因であろう。

## 7.2 3 まとめ

住戸の平面構成に対する居住者評価によると、各プロジェクトを通じて収納面積の不足という問題がみられた。1戸当たり10㎡では不足で、15～20㎡以上は必要と思われる。収納面積は最低以上でとれるだけとするという計画方針がよいであろう。したがって、住戸規模も延床面積80㎡を最低限として、収納部分を増加して計画した分だけ延床面積も増やして設定することが必要である。

平面構成については、＜庭代台＞の『北入テラス』、＜清和台＞、＜浜田山＞の『メゾネット』の3つが比較的良好な評価を受け、住み方も安定していることからタウンハウスの平面構成の典型と考えられる。いずれも1階を公的ゾーン、2階を私的ゾーンとしたもので同一の計画原則によるものである。＜庭代台＞の『北入テラス』（納戸を除く延床面積92.05㎡）は私的ゾーンの方を、＜浜田山＞の『メゾネット』（延床面積86.89～95.67㎡）は公的ゾーンの方に重点をおいた計画であり、＜清和台＞は全体にゆとりをもったプロジェクトである（物置を除く延床面積106.88㎡）

＜高倉台＞のサービスヤードは、台所からも遠く使いに



●凡例 1.非常が悪い 2.やや悪い 3.ふつう 4.まあまあよい 5.非常によい  
○ サンプル数10以上について、「ふつう」以上の評価にトーンをつけた。

図7.13 前庭面積別「専用庭の広さ」評価分布

くく、入り込みも深くジメジメした場所になるので居室を広げた方がよかったのではなかろうか。また、＜みつわ台＞のコートハウスでは、だんらん空間が通路となることに問題があるが、高密度におけるこの平面構成タイプの可能性については今後検討してみる価値はあると考えられる。

## 7.3 住戸まわりの計画に関する評価

### 7.3.1 住戸まわり計画の基本条件の検討

タウンハウス形式は、一戸建て住宅の良さをもった集合住宅である。住戸を集合させる場合にも、個々の住宅としての機能を確保した上で、それぞれの住宅がより住みよくなるような集合化・共同化がはからねばならない。住戸内部の計画は個々の居住者の生活に従ってなされる部分であるが、住戸まわりの計画については、個々の備えるべき条件を満たした上で集まって住むという意志に裏づけられた隣戸との結合関係が生まれる可能性がある。そういった意味で住戸まわりの計画は、タウンハウス計画にとって重要なポイントであるにもかかわらず、現実に行われている計画はただ長方形の敷地を連続して並べ、住戸もつないだといったもので、一戸建ての庭の持っていた機能を失っているようである。ここでは特に専用庭の計画を考察してみる。

まず、住戸まわりの計画にとって基本的な条件となる専用庭の広さについてとりあげる。「専用庭の広さ」に対する評価は全体に低かったので、居住者が「庭は狭い」と感



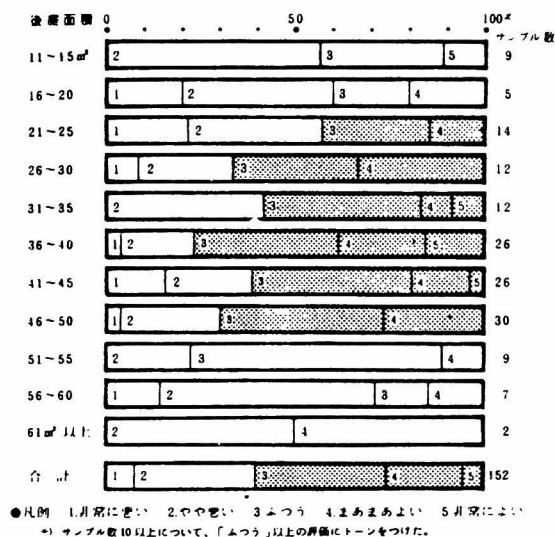


図 7.14 後庭面積別「専用庭の広さ」評価分布

じている下での評価である。

前庭の広さについては、図 7.13 に前庭規模と居住者評価の分布を示すが、10 m² 以上は必要ではないかと思われる。そして、これ以上広がっても評価は上昇していない。これは前庭スペースが果している機能が、住戸と道路との緩衝スペースとなることなので、一定の奥行きがあればよいであろう

後庭については（図 7.14）、26 m² は最低必要で広ければ広いほど良いと言えよう。

前庭と後庭とのとり合い関係も庭の規模を考えるのには必要であるので、次に専用庭（前庭＋後庭）と居住者評価との関係を図 7.15 に示す。これによると専用庭としては 60 m² 以上必要であると読みとれ、前庭はそれ程の規模を要しないので主に後庭に配分（50 m²）すればよいと考えられる。

以上に得られた結果と、7.2.1 の住戸の最低延床面積とを考え合わせて、最低の住戸敷地を描いてみると図 7.16 のようになり、120 m² という値が提案される。

### 7.3.2 住戸まわりのプロジェクト別評価

各プロジェクト別、住戸タイプ別に、住戸まわりの使用状

\*1) 「都市型低層住宅団地の設計手法」日本住宅公団建築部設計課 1977.07 では専用庭の最低規模として 15 m² とした値を提案しているが、これは行為にとって必要な最小面積を合計したものであり、相互のゆとりとしての広さが必要ではないだろうか。

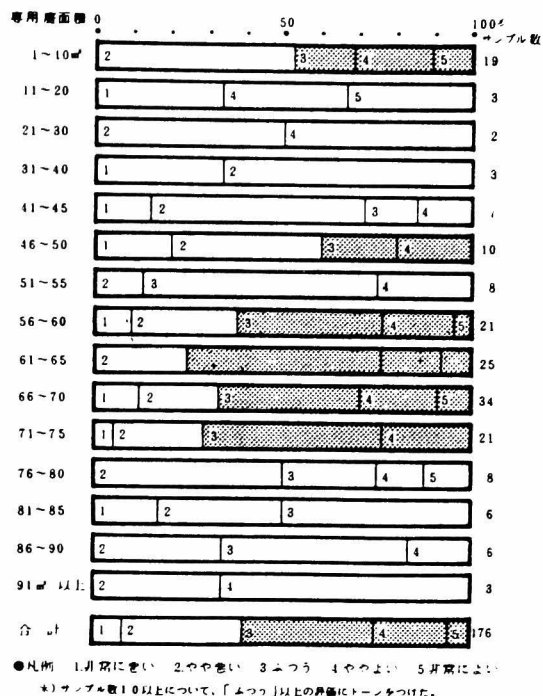


図 7.15 庭面積別「専用庭の広さ」評価分布

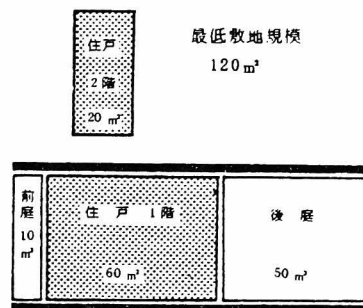


図 7.16 住戸における基本的な面積配分

況と居住者の評価について検討してみたい。住戸まわりの生活の様子は、自転車、三輪車、古新聞、空ビン、ゴミなどの収納場所や置場、物干、洗濯機置場などの家事行為のあり方を敷地の平面図上に同一の住戸タイプごとに重ねてプロットすることにより検討している。

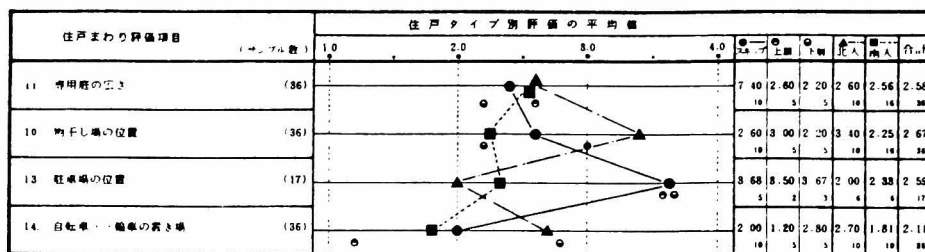
#### 2. 庭代台

『スキップ上層』については生活の様子の採取が不十分なため省略した。『北入』（図 7.17）では、安定した住戸まわりの使い方がみられる。入口扉脇の庇の下に自転車、三輪車を置き、食堂の南側のテラスがゴミや空ビンの置き

\*2) 「宅地開発地区内の住みよさに関する調査研究報告書」日本住宅公団関西支社、京大、異研究室、生活空間計画事務所 1978.1 によると 1戸建住宅敷地の最低規模として 150 m² という値が示しており、これと比べ、30 m² が各戸から共用地にまわせる。



図 7.17 住戸タイプ別、住戸まわりの 使い方 — 庭代台



場所になっている。この部分が若干奥に入り込んでいるのは棚を置いたりする場所にも使え、納まりをつけるのによい計画である。物干は南の後庭に設けられる。各住戸の駐車スペースも南の庭の一部に設けられている。『南入』(図 7.17)の使われ方は様々である。物干は、南側の庭にとられる方が多いが、共用庭から玄関へのアプローチと重なり見えるため西側の方に寄せたり、南北軸に干したりといった努力がなされている。北庭にも物干が見られる。自転車も南・北両方の庭に置かれている。ゴミ、空ビンについては北側のサービスヤードに置かれている。そして、サービスヤードと連続して駐車スペースがある。

因子分析によって「住戸まわり」の評価項目として抽出された4項目について住戸タイプ別に示したのが図 7.18 である。「物干し場の位置」については『南入』の評価が低く、「自転車・三輪車の置き場」でも『南入』と『スキップフロア』の評価が低い。使用場所、置き場所が安定していないのは、居住者としてもどこを使ってよいのかわからず困っていると考えられ、これらをあらかじめ計画した設計が望まれる。また『南入』の住戸はアプローチ側に物干をとらざるを得ないわけで、来訪者の目から出来るだけ遠ざけるために『南入』住戸については間口を拡げるなどの配慮がなされてよいのではないだろうか。「駐車場の位



図 7.19 住戸タイプ別、住戸まわりの使い方—清和台

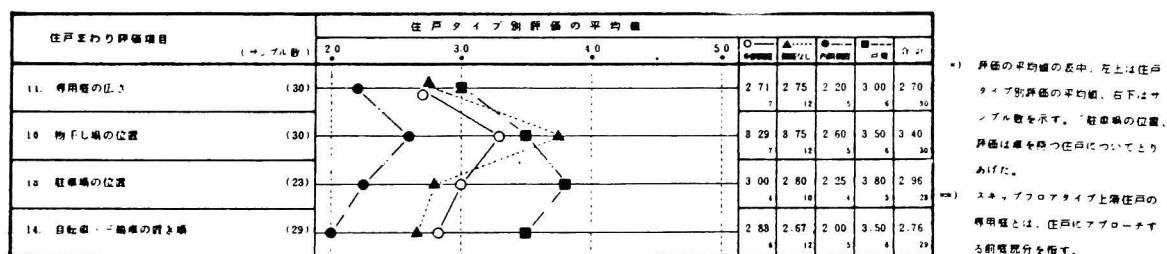


図 7.20 住戸タイプ別、住戸まわりの評価 — 清和台

置」については各住戸に設けるよりも、数戸まとめて設けた『スキップフロア』タイプでの評価が高くなっている。

#### b. 清和台

側庭のとり方により『東側側庭』、『側庭なし』、『西側側庭』、『一戸建』の4タイプに分けた。『東側側庭』、『側庭なし』、『西側側庭』の使い方(図7.19)はほとんど同様である。玄関前を自動車、自転車置き場として使い、南側のベランダにゴミを置き、空ビンは南のベランダや階段下の収納に入れている。洗濯機が1階で物干が2階ベラ

ンダというのは負担になるのではないと思われる。『一戸建』(図7.19)では、物干を地上に設けるケースが多くなり、また、道路から見えないように住戸の西側に設ける傾向がある。階下の物置・ユーティリティ、台所・食堂、南側のベランダと家事の動線が居室部分と分離して直線上に並んでいるのは比較的便利なのではないと思われる。

居住者評価をみると(図7.20)、『西側側庭』が全体的に極めて悪く出ているが、この理由ははっきりせずサンプル数が少ないためではないだろうか。注目されるのは「専用庭の広さ」評価の悪さであり、「自転車・三輪車の置き



図 7.21 住戸タイプ別、住戸まわりの使い方 — 高倉台

住戸まわり評価項目 (サンプル数)	住戸タイプ別評価の平均値					合計
	2.0	3.0	4.0	5.0	平均	
11. 専用庭の広さ (88)					3.28	3.08
10. 物干し場の位置 (88)					3.72	3.08
18. 駐車場の位置 (14)					4.75	3.67
14. 自転車・三輪車の置き場 (86)					3.06	2.72

図 7.22 住戸タイプ別、住戸まわりの評価 — 高倉台

\*) 評価の平均値の表中、左上は住戸タイプ別評価の平均値、右下はサンプル数を示す。「駐車場の位置」評価は車を持つ住戸についてとりあげた。  
 \*\*) スキップフロアタイプ上層住戸の専用庭とは、住戸にアプローチする廊下部分を指す。

場」の評価も同時に低下することから、これは前庭の狭さと判断される。前庭として、自転車・三輪車が置き、道路と住戸との緩衝となるスペースが必要と言える。『一戸建』で駐車スペースの評価が高いのは他の住戸タイプでは通路に車を置き通過交通があるのに比べ、敷地内におくことができるからであろう。「物干し場の位置」についての評価はそれ程低くなく、2階のベランダで干すことにもそれ程不便は感じていないようである。

### c. 高倉台

7.2.2 では4タイプに分けたが、住戸まわりの計画では居室のしつらえよりも専用庭をとりまく近隣の状態の方が重要であると考えたので、北入でその住戸の南側が道路になっている『北入南住戸なし』、北入でその住戸の南

側に南入住戸の敷地が接している『北入南住戸あり』、それに『南入』の3タイプに分類し直した。

『北入南住戸なし』の庭の使い方は図7.21に示す。自動車、自転車、三輪車はほとんどが自分の敷地内の前庭に置かれている。敷地外の共用地に置くものも2、3みられた。サービスヤード、勝手口の踏み込み、階段の下がゴミ、空ビン等の置き場として利用されているが、台所からは遠く使い難いという声が多かった。サービスヤードも中央は通路に使うので物を置く場所は両側に限られるので必ずしも収納面積は広くなく、また、庭側から見たところは暗くゴチャゴチャした印象を与えるので、サービスヤードの片側ははっきりとした収納場所として囲いを設けた方がよいのではないだろうか。追加の物置を北側の台所の外側に設けていることからこのサービスヤードが収納場所として

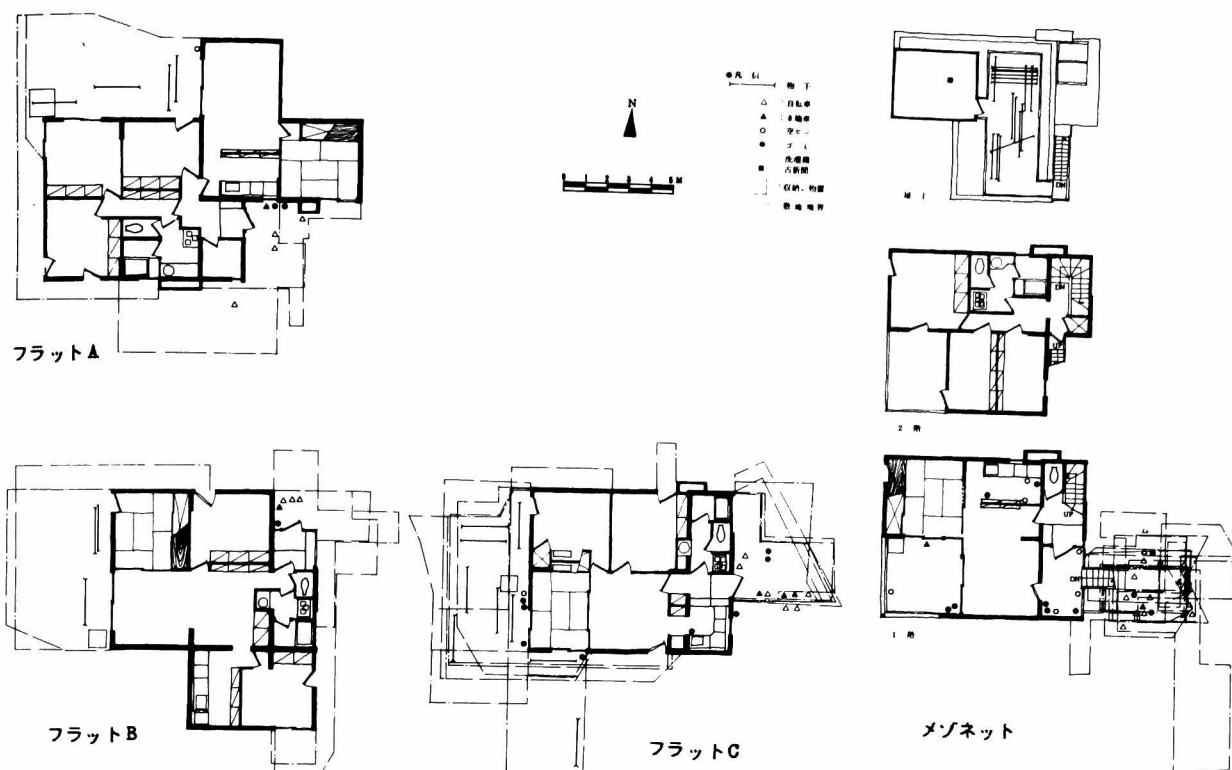


図 7.23 住戸タイプ別、住戸まわりの使い方ー浜田山

住戸まわり評価項目 (サンプル数)	住戸タイプ別評価の平均値				メゾネット フラット	合計
	2.0	3.0	4.0	5.0		
11. 専用庭の広さ (36)					3.05 19	2.71 17
10. 物干し場の位置 (87)					3.30 20	3.00 17
13. 駐車場の位置 (25)					3.71 17	4.25 8
14. 自転車・三輪車の置き場 (87)					2.10 20	2.65 17

図 7.24 住戸タイプ別、住戸まわりの評価ー浜田山

\*) 評価の平均値の表中、左上は住戸タイプ別評価の平均値、右下はサンプル数を示す。「駐車場の位置、評価は車を持つ住戸についてとりあげた。

\*\*) スキップフロアタイプ上層住戸の専用庭とは、住戸にアプローチする前庭部分を指す。

は不十分であることを語っていよう。物干は南側の庭に設けられている。『北入南住戸あり』(図 7.21)は『北入南住戸なし』とそれ程変化ないが、物置を南側の庭に共通して設けているのが注目される。南側の住戸からのプライバシーを守るためであろう。『南入』(図 7.21)では、南からのアプローチを含んだ南側の庭に物干を設ける住戸が見られる。洗濯物が見られるのをきらい住戸で2階にベランダを設け、物干に使っているのは改善策として注目される。また、南側の庭に駐車スペースをとるものも多い。北側の庭の奥行は短く、物置などを設けているが、1階北側の居室のプライバシーは劣ることになる(7.2.2 参照)。

居住者の評価によると(図 7.22)、「専用庭の広さ」は『南入』では、南側の庭をアプローチにとられ、植栽をしたり遊ぶのに使えないからであろう評価値は低くなってい

る(2.6<sup>0</sup>)。北側の庭をもっと広くするなどの工夫が必要ではなかっただろうか。また、「物干し場の位置」は『南入』(2.5<sup>0</sup>)と『北入南住戸あり』(2.3<sup>0</sup>)で悪い。どちらも洗濯物が見られるのを嫌っているのであろう。「自転車・三輪車の置き場」は全体に評価は悪く、何らかの置き場所の計画がなされるのを望んでいるようである。『北入南住戸なし』は、ここにあげたすべての項目について一応の満足を得られているので、前庭と後庭の比率や使われ方などは今後の計画に参考とされてよいのではないだろうか。

#### d. 浜田山

『フラット』タイプは3種類あるが、それらに共通する住戸まわりの計画原則は入口の前に若干の庭をとったのと後方にも垣根で囲んだ専用庭を設けていることである。専用

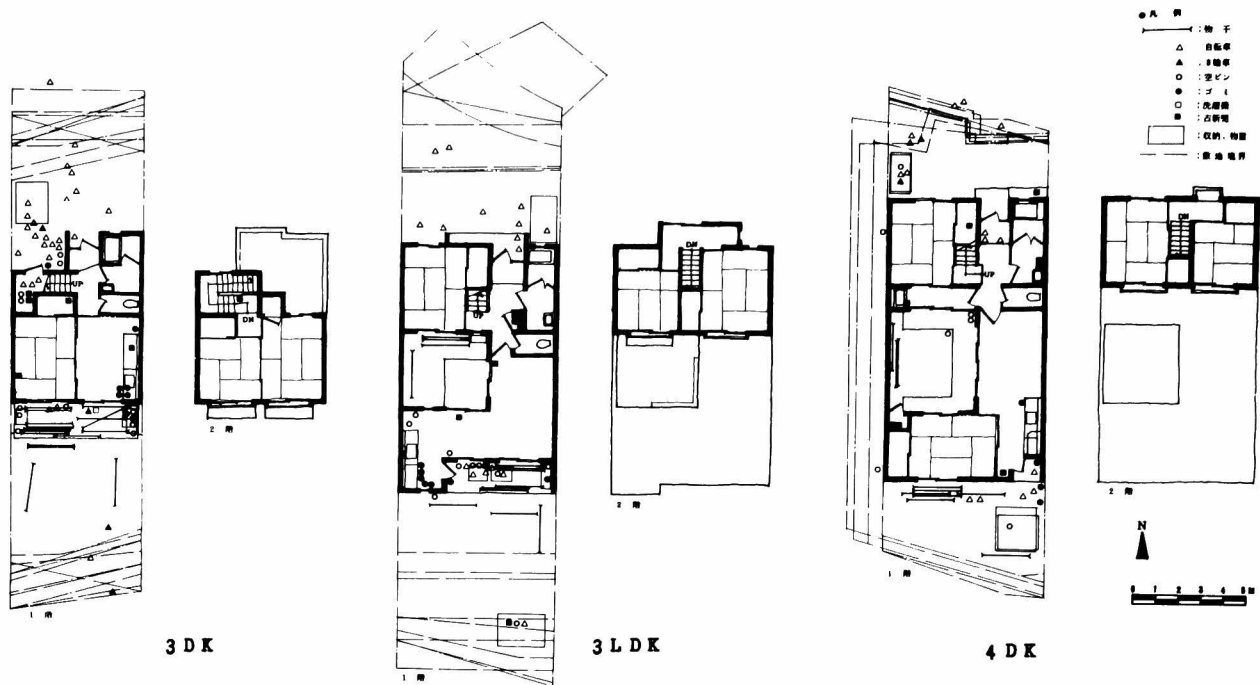


図 7.25 住戸タイプ別、住戸まわりの使い方 — みつわ台

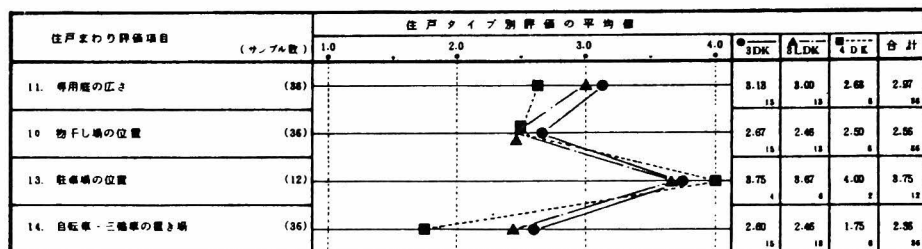


図 7.26 住戸タイプ別、住戸まわりの評価 — みつわ台

庭の使い方についても前庭は自転車・三輪車などの置場、植栽の場として使用されている。また、ゴミの置き場が後庭よりも前庭の方に多く見られるのは注目される。台所が玄関の方に近いことによる便利さ、『メゾネット』タイプへ昇ってゆく階段の下が置場所として利用し易いなどの理由が考えられるが、玄関へのアプローチからははずしてこれらの置き場所を計画する必要がある。後庭は物干、植栽に利用されている。『メゾネット』にも『フラット』に準じた使用状態が見られる(図 7.23)。ゴミや空ビンの置き場としてやはり玄関前が使われている。また、ベランダに三輪車を置いている住戸が1戸あったが、ペットを飼う場として、子供のオモチャ遊びの場として、バーベキューをする場としてといったように屋内のだんらんの延長という性格を強く持った使われ方をしており、広い(8畳)バ

ルコニーを計画したことの有効性が検証された。屋上は物干と収納である。屋外階段は「フンを運び上げるのには苦痛」という声が聞かれた。物置には、主に季節外の耐久消費財や電化製品、古い書籍などが収納されている。駐車スペースはまとめてとられている。

住戸まわりについての居住者評価を図 7.24 に示す。「専用庭の広さ」評価は『メゾネット』で『フラット』より高い結果が出ているが、これはベランダの広さ、使い易さが評価されているとみるよりも、『メゾネット』に入居する居住者は始めから専用庭というものを求めていなかったから狭くても不満と考えていないと判断した方が妥当であろう。「自転車・三輪車の置き場」評価は、良くない。先述したように置き場、収納場所が前庭部分に計画的にとられる必要があるだろう。洗濯機置場と物干し場の距離は

長いが、「物干し場の位置」評価には悪く表われていない。

#### e. みつわ台

『3DK』、『3LDK』、『4DK』の3タイプがあるが、住戸まわりの使い方は共通した傾向が見られる。すなわち、前庭は自転車・三輪などの置場、植栽の場として使われ、外部からの緩衝スペースとしての機能を果たしている。そして、台所から南側のベランダにかけてゴミ・空ビンといった物の置場となり家事サービスに使われている。物干は南側の庭である。『3LDK』、『4DK』タイプは中庭をもつが、ここは物干を設けている例がいくつか見られた。中庭を、敷石を敷いたり樹木を植えたり燈籠を置くなどして観賞用に整備しているものも数戸あった。駐車スペースは3箇所にとまとめとられている。

居住者評価によると(図7.26)、どの住戸タイプでもよく似た評価プロフィールをみせている。目立つのは『4DK』で「専用庭の広さ」と「自転車・三輪車の置き場」の評価が他の住戸タイプに比べて劣ることである。「専用庭の広さ」評価については、『4DK』で南側の庭の奥行きが少ないこと、すなわち、後庭の規模が小さいことが原因と考えられる。また、「自転車・三輪車の置き場」については、『4DK』タイプでは道路から前庭へはいるのに2、3段の階段が設けられているので自転車などを専用庭内に持ち上げることが面倒で、路上に置いておくことが原因であろう(図7.25)。また「物干し場の位置」評価が全体を通じて良くないのは、南側の垣根が低く(1m 10cm内外)、道路・共用庭から洗濯物が見えるためではないだろうか。

## 7.4 ま と め

本章の考察を通じて得られた結果をまとめておく。

### ① 住戸・敷地規模

延床面積としては80㎡の規模が必要で、専用庭としては、前庭10㎡、後庭50㎡、敷地規模として120㎡以上必要であることが提案される。前庭は外部からの緩衝機能を果たすことが必要で、自転車、三輪車の置き場、植栽の場となる広さがあればよい。後庭は、物干など家事機能、ゴミ・空ビンなどの置き場・収納場所、そして遊び場、植栽の場、だんらんの延長といった多様な機能を果たしている。したがって、最低規模を満足し、広ければ広い程良い。

### ② 公室ゾーンと私室ゾーンの分化

まず、限られた規模の中での平面計画上の原則として、公室と私室の領域を分けることがあげられる。タウンハウスでは総2階建になるケースもみられるが、外部からの視

線が届きにくい2階に私室ゾーンをとり、来客がアプローチする1階に公室ゾーンをもってくるというのが基本的である。実際に供給されている住宅も、そのような居室配置になっているものが多い。

### ③ 居室部分に通過動線を含まない計画

みつわ台4DK(図7.314DK)に示したように、居間が通過動線を含むと、西側部分は廊下として機能するために居間全体が落ち着かない場になってしまう。そのため、この住戸ではだんらんは居間では行なわれず、南側の和室(6畳)が使われている。

### ④ LとDKの連続的な配置

だんらん生活を独立したLで行なうような住み方もみられるものの今だに少数であり、小規模の住宅では食事とだんらん生活が分ちがたく結びついている生活を行なっている方が一般的である。したがって、スキップフロアの場合(図7.27下層)、LとDKの間に階段を設ける場合には両者の連続性をそこなわないような配慮が必要である。

### ⑤ 広いバルコニー

準接地型のタウンハウスの場合(7.30メゾネット)、上階に広くて形状としても正方形に近いバルコニー(4.5~6畳)を設けると、その用途は、中層住宅のバルコニーのような草花の植木鉢や空ビンなどの単なる置き場から、居間の延長としての遊びやだんらんといった新たな質を含んだものとなってきて、居住性の向上に役立つことが見られる。

### ⑥ 畳室の必要性

客の宿泊、納戸、家事・趣味の場など多目的な用途に使える畳の居室が1室は必要である。清和台の間取りは(図7.28側庭なし)、供給時には2階東側の主寝室と和室は1室になっていたが、入居後居住者が南側を改造して和室にしつらえたものである。この例以外にも同様の改造例が見られた。

### ⑦ 屋根裏の利用

各住戸に個性をもたせたデザインは、居住者の所有意識を高めたり、景観に変化を与えたり、居住者相互の識別をし易くするためにも重要な要素である。屋根を傾斜させ外観に変化をもたせ、内部計画上からは屋根裏を納戸として利用することが有効である(図7.28側庭なし)。居住者によっては、この屋根裏部屋に床仕上げを施し、個性的な子供部屋として使用している。



## ⑧ 南入り住戸の問題点

南入り住戸には、北入り住戸にはない問題が発生し易い。物干は北側の庭に設置していても、日当たりが悪いために、実際には南側の庭が利用されることが多い。南側の庭の物干は、住戸へアプローチする道路から正面に真近に見える位置を避けて様々に工夫して設けられるようになる(図7.29 南入)。南入り住戸についてはこのような不利があるために、北入住戸より敷地の間口を大きくとり奥行きを小さくするなどの配慮が必要であろう。また、地上からの眼に触れないように2階南側にバルコニーを増築し、物干に使っている例も見られた。洗濯機から物干までの距離が苦痛にならないならば良い解決であろう。

## ⑨ 敷地境界の処理

道路と各住戸の境界にレベル差がある場合は(図7.31 4DK)、自転車・三輪車の敷地内への搬入に支障をきたし、路上に放置されることが多くなる。段差をなくすか斜路をつけるといった処理が必要であろう。また、専用敷地と共用庭・道路の境は、ある程度の高さの垣根を設けて用途・管理上の違いを示すメリハリをつけることが必要である。

## ⑩ 住戸の集合単位

共用庭のとり方としては、分散的にとるよりも住棟によって囲んで集中的にとる方が効果的である。

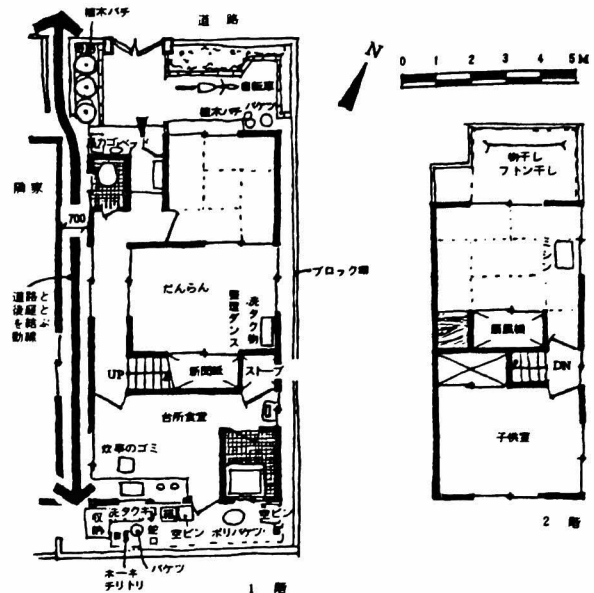
共用庭を利用・管理する住戸の集団単位は30～40戸が望ましく、その $\frac{1}{2} \sim \frac{1}{3}$ を管理組合の単位とすることが適切と思われる。

## ⑪ 駐車場の位置

各住戸の庭先に駐車スペースを設けるよりも、共同駐車場を何箇所か設ける方が評価が高い。駐車場の位置は、その周囲の住戸との間に適当な緩衝スペースをとりながら計画的に決める必要がある。

## ⑫ 側 庭

通り抜けの側庭のもつ機能については、今回の調査では主要に取りあげられなかった。いくつかの住戸でこの点に関する不満が聞かれた。側庭を設けることは、前庭と後庭が住戸の外部によってつながり、泥のついた物を運び易い



(前庭と後庭の分離と側庭による結合)

図 7.32 一戸建住宅の住戸まわりの使い方

といった利便性だけでなく、隣の住戸騒音が聞こえないといったメリットもあるはずである。英国の住宅地方自治省のデザイン・プリテン・シリーズの“Housing Planning”は居住者要求に基づく住宅計画上のチェックリストを掲載しているが、その中で注目される項目は、テラスハウスにおける前庭と後庭とのスムーズな結合というものである。これは側庭の重要性を述べたものであり、一戸建住宅と同様な居住性をもつ住宅の計画のためには、今後この点についての検討が必要であろう。図7.32は、ある一戸建住宅の住戸まわりの構成を示したものである\*<sup>1</sup>。このような住戸が東西に連続して並ぶことにより住宅街区を形成しているが、東側の側庭は通路としての機能をもっており、西側の側庭は通路スペースとしてのみ使用され、物品は何も置かれていない。この一戸建住宅の構成をタウンハウスに持ち込むならば、通り抜けの側庭を2戸で共用するというのが提案される。その通路には何も置く計画はせず、各階への採光用窓がとられればよいであろう。そして、もう一方の側は他の住戸と壁を共有するというセミディタッチ・ハウスの住戸形態である。

\*1)「宅地開発地区内の住みよさに関する調査研究報告書」日本住宅公団関西支社、京大、巽研究室、生活空間計画事務所  
1978.1より 本論文第6章。



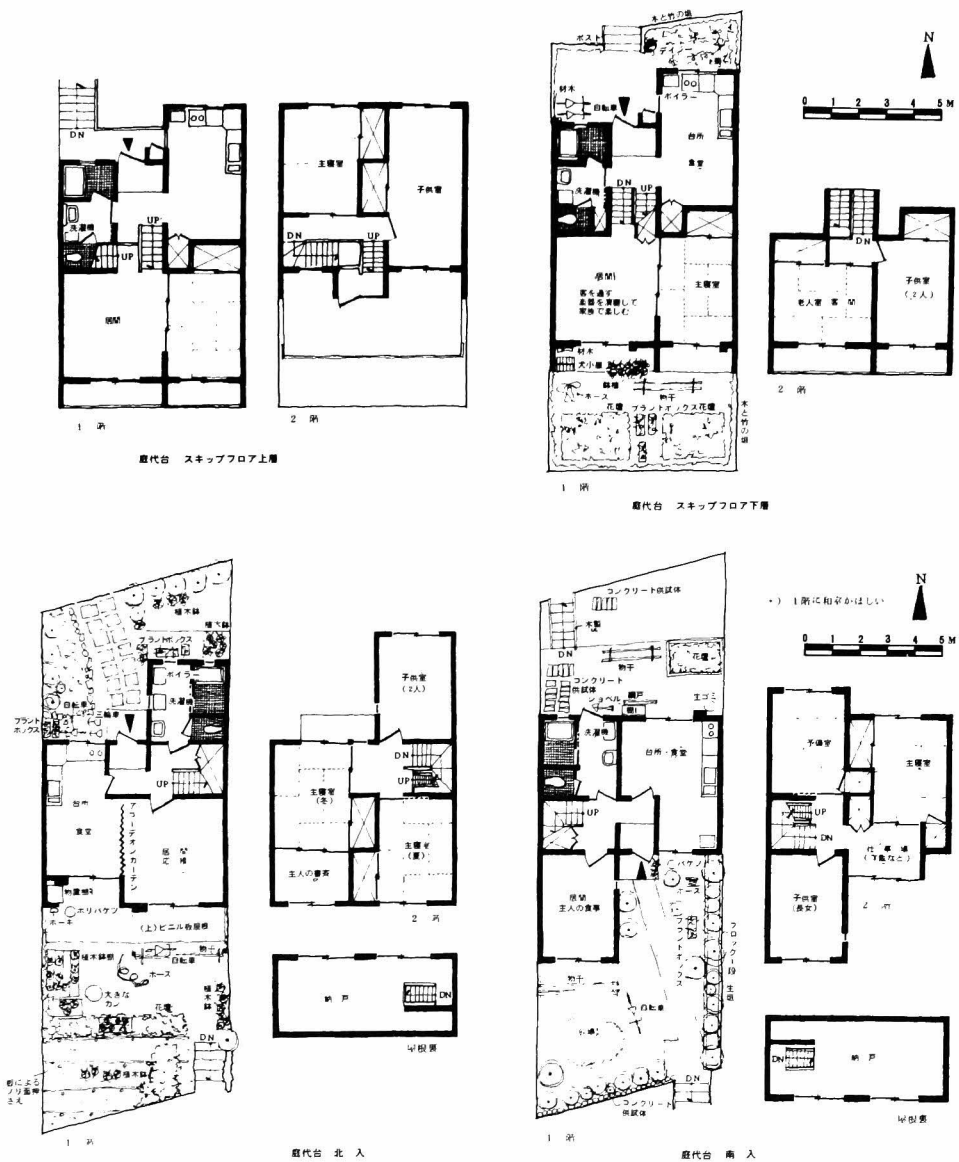
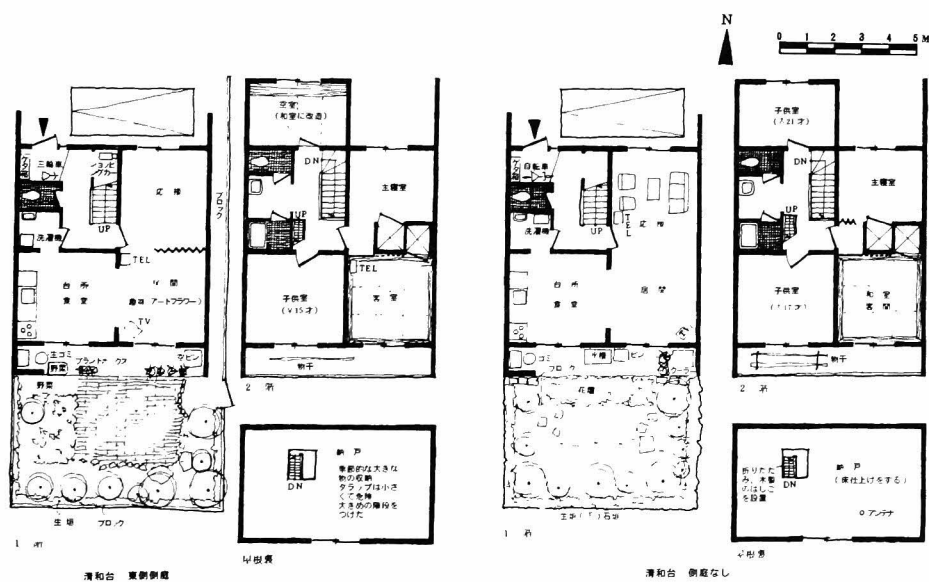


図 7.27 住戸まわりの使い方 - 庭代台



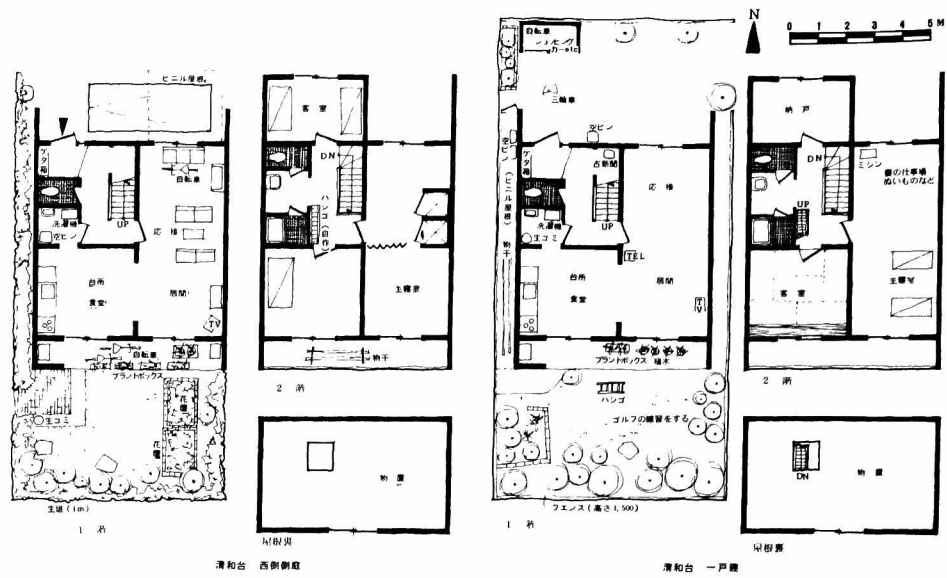


図 7.28 住戸まわりの使い方 — 清和台



図 7.29 住戸まわりの使い方—高倉台

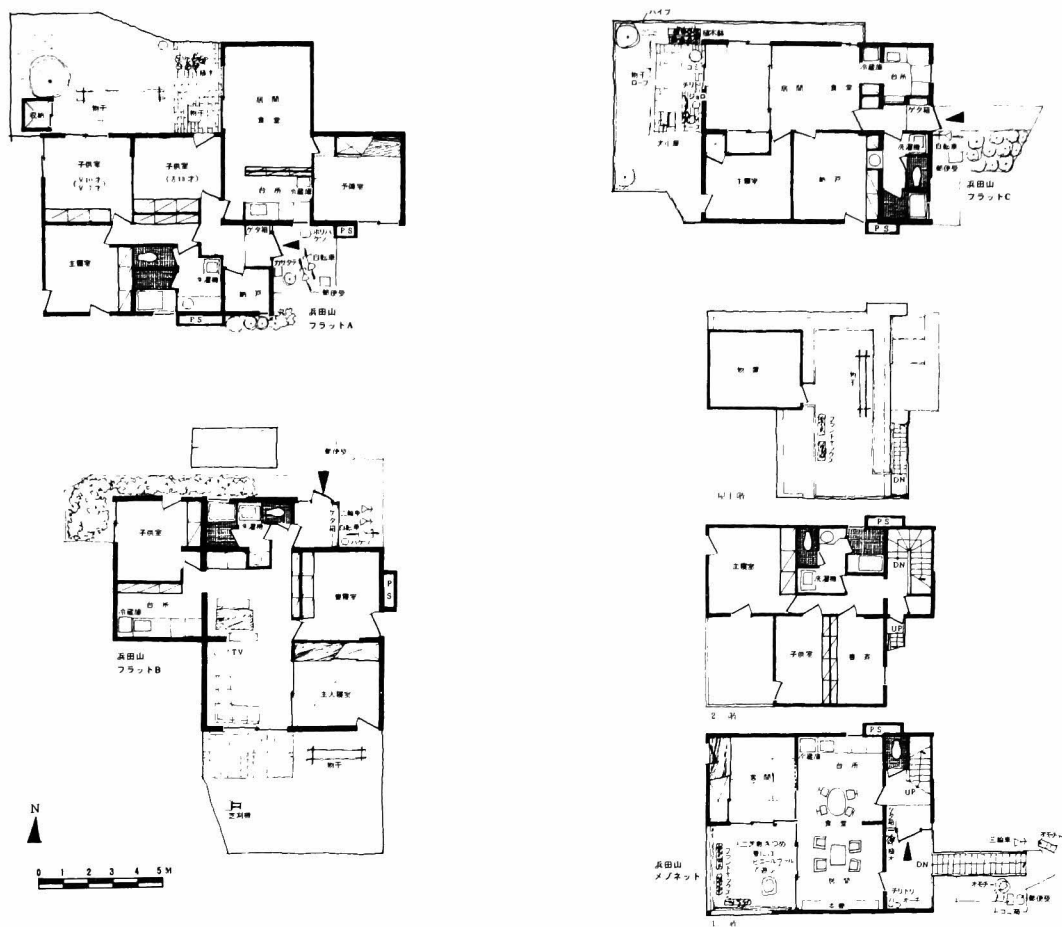


図 7.30 住戸まわりの使い方 — 浜田山

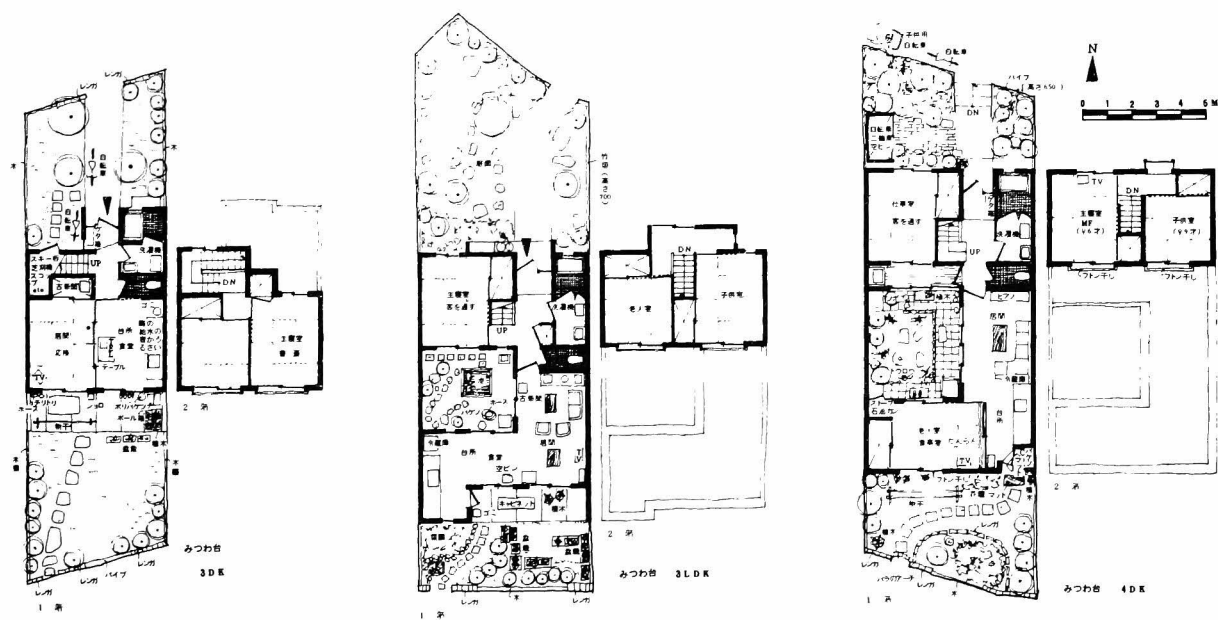


図 7.31 住戸まわりの使い方 — みつわ台



### 中層集合住宅の住戸計画の評価

#### 8. 1 はじめに

集合住宅の住戸計画は、従来、平均的な家族と標準的な生活様式を想定し、最も合理的に適合する平面構成を行なうものであった。しかし、近年家族のだんらん・趣味的生活の充実といった要求の高度化に対応した住戸平面、あるいは、個々の居住者の個性的で独自の生活に対応した住戸平面の構成が望まれるようになってきている。このような要求に応えられる規模をもつ住戸の計画では、居住者の住生活要求をいくつかにタイプ化してとらえ、それぞれに適合する平面構成のタイプをいくつか設定しておき、相互に対応づけてゆくこと、また、平面構成は、居住者の住要求の時間の経過による変化を、住みこなし方を変えることによって吸収することが可能な弾力性のあるものが望ましいと考えられる。

本章は、いくつかの平面構成のバリエーションを建設してきている大阪府住宅供給公社の中層 3 L D K を主な対象としてとりあげ、今後の平面計画のあり方に示唆を与えようとするものである。8.3 においては、居室のとり方の概要と家族の成長に対する居住者の間取り評価の変化を通して、適合性の高い平面構成の条件を検討する。8.4 において、ユーティリティ、バルコニー等を中心に住生活の利便性の観点から検討し、8.5 で、以上の結果から考えられる家族型・生活型に対応した住宅平面構成のあり方を提案して結びとしている。

#### 8. 2 調査の概要と調査対象

##### 8.2.1 調査対象の選定と調査の方法

###### (1) 調査対象の選定

これからの集合住宅の住生活と対応しうる住宅平面のあり方を、現在供給されている住宅平面をいくつか選定し、そこで行なわれる住生活の実態を相互に比較

検討することを通じて考察するために、大阪府住宅供給公社の建設してきた分譲住宅の中から平面構成の典型として位置づけられるものを中層集合住宅9タイプ、テラスハウス2タイプを選定した（図8.2）。住宅型の選定において考慮したのは次の2つの条件である。

- ① 住宅の分譲後1年以上経過しており、居住者が住宅平面の良し悪しを評価するのに十分な居住経験をもっていること。
- ② だんらん生活など、これからの住生活の方向をある程度保障する居室構成3LDK、専有部分面積（バルコニーを含む）70m<sup>2</sup>台という比較的規模の大きい住宅タイプであること。

中層集合住宅を構成する住宅平面タイプを中心に選定したが、テラスハウスを含んでいるのは比較の意味である。また、高層棟に含まれる住宅型については5階までの住戸を調査対象とした。

各住宅型ごとに、それらを含む住棟の中から階数、階段塔に対する玄関の位置などのちがいが均等になるように各住宅型別に30戸ずつ（テラスハウスは15戸ずつ）無作為に抽出した。

## (2) 調査の方法

調査員が調査票を各住戸に配布してアンケートに対する回答と平面図に家具配置を記入してもらい、2、3日後に回収するという留置自記法によった。なお、回収時には、家具配置などを確認することにより住み方採取を完成させ、居住者の住宅に対する不満など自由意見の聞きとりを行なった。

## (3) 調査期間

1978年12月14～21日。

## (4) 調査票の配票・回収状況

各住宅型別の配票・回収状況を表8.1に示す。全体の有効回収率は96.5%とい

表8.1 住宅型別、配票・回収状況

住棟	住戸No.	プロジェクト名	団地名	所在地	建設時期	建設戸数	A 配票数	不在戸数 拒否戸数	回収拒否	B 回収票数	無効票数	C 有効票数	B/A 回収率	C/A 有効回収率
中層	2列型	01 千里山田 1次 AB	千里山田 1次	吹田市山田西1-22	1972.3	60	30	4	0	30	0	30	100.0%	100.0%
		02 千里山田 1次 CD	千里山田 1次	吹田市山田西1-22	1972.3	40	30	6	0	30	0	30	100.0%	100.0%
		03 宮山台 AB	泉北宮山台	堺市宮山台3-2	1973.9	80	31	6	0	31	1	30	100.0%	96.8%
		04 宮山台 CD	泉北宮山台	堺市宮山台3-2	1973.9	90	31	7	1	30	0	30	96.8%	96.8%
	3列型	05 原山台 AB	泉北原山台	堺市原山台1-4	1974.5	40	30	4	0	30	0	30	100.0%	100.0%
		06 原山台 CD	泉北原山台	堺市原山台1-4	1974.5	40	31	8	0	31	1	30	100.0%	96.8%
	特殊	07 赤坂台	泉北赤坂台	堺市赤坂台6-14	1977.3	190	36	19	1	35	2	33	97.2%	91.7%
高層	2列型	08 千里山田 2次	千里山田 2次	吹田市山田西1-22	1973.9	55	31	14	0	31	2	29	100.0%	93.5%
		09 若松台	泉北若松台	堺市若松台1-1	1973.6	85	32	12	1	31	1	30	96.9%	93.4%
テラス		10 原山台テラス北入	泉北原山台	堺市原山台1-9	1975.3	32	16	14	1	15	0	15	93.8%	93.4%
		11 原山台テラス南入	泉北原山台	堺市原山台1-9	1975.3	22	16	3	0	16	0	16	100.0%	100.0%
計						734	314	97	4	310	7	303	98.7%	96.5%

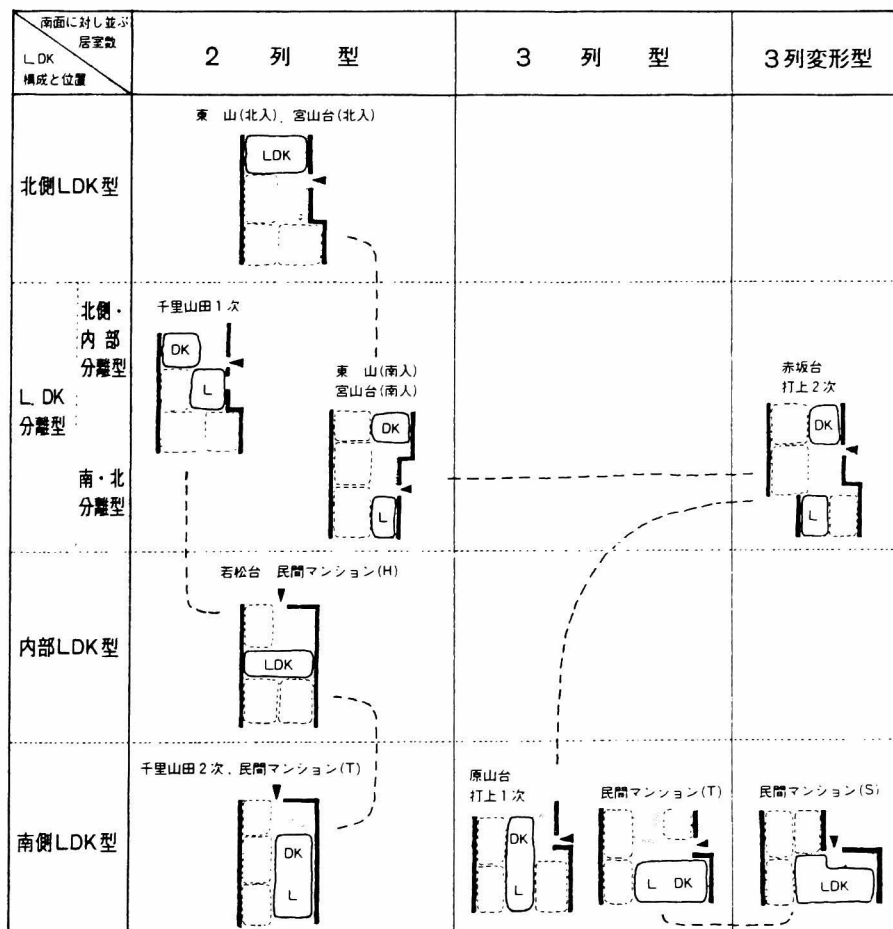
う高率であった。

## 8.2.2 典型プランの検討

調査対象住宅としては、基本的な居住条件を確保した上で、個々の居住者独自の住み方を行ない得るような水準に到達したと考えられる3LDKの平面構成(約70m<sup>2</sup>)のものをとりあげた。

大阪府住宅供給公社では、近年種々の異った居住者の生活に対応するためにいくつかの平面のバリエーションを設定して住宅供給を行なってきた。他の公的に供給される型計画の平面に対して特徴的な点を挙げると、①北側にLをもつ住戸のあること、②DKとLとが分離した住戸があること、③8畳の和室、④便所・浴室が外気に面し、自然採光・換気が行なえること、⑤南側の階段塔からのアプローチ、などが注目されることである。

さて、現在一般的に供給されている集合住宅の住戸ユニットの平面構成を整理してみると、いくつかの類型にまとめられることがわかった。図8.1は、このよ



\*) 図中破線で結んだものは相互に関連のみられることを示す。

図8.1 中層集合住宅の平面構成典型例

うな住戸平面の典型例を主に今まで供給されてきた大阪府公社住宅から採取し、また、公社住宅で供給されていない住宅型については民間マンションの平面の中から採取して例示したものであり、計画原則を、南面する間口の大きさ、便所・浴室の位置、Lの位置といった条件が変化する下で実際の平面計画にどのように実現させて住戸平面のバリエーションを生みだしているのかを、南面する居室数とLの位置という基本的な2軸によって個々の住戸平面を位置づけて系統図を描いたものである。この図からみられることは、かつては間口が狭くて奥行きが深くて採光のない居室をもつ全体的に密度を高めようとする平面タイプと、南面した3室が並ぶ間口が広くて日照条件のよい平面タイプという2系列が主要であったが、これらの中間的な住戸密度をもち、また採光をとれない居室を作らないで居住性も高い平面タイプが新しく生まれてきていることである。

調査対象として選定した住戸タイプは(図8.2)、図8.1の典型的な平面タイプにそれぞれ対応している。テラスハウスについては、参考的なデータとしてとりあげてみた。各住戸平面型の特徴をみると以下のようなものである。

〈01〉千里山田1次AB

DKとLとが分離しており、Lは各居室への通過動線を含んでいる。南面する2つの和室は襖で区分されている。

〈02〉千里山田1次CD

〈01〉同様にDKとLとが分離している。南側の和室の間は押入をもつ壁で区切られ、個室化し易くなっている。

〈03〉宮山台AB

北側に広いLDKがとられている。各居室は廊下で連結されているため個人的生活も重視される平面である。ユーティリティ部分がまとめてとられている。

〈04〉宮山台CD

南側からアプローチする。北側にDK、南側にLが分離してとられている。DKに連続して畳の居室があるので、ここが居間として使用される可能性が高い。

〈05〉原山台AB

住戸の中央に、北側DK、南側Lをとり、その周囲に畳の居室を配置している。

〈06〉原山台CD

南入りであるが、公室の構成は〈05〉と同じである。

〈07〉赤坂台

北側のDKと分離して南側にLが設けられている。南側の居室をずらすことにより、採光の得られない居室をなくしている。

〈08〉千里山田2次

片廊下に付いた住戸である。DK・Lを南北方向にとり、Lが外気に面している。



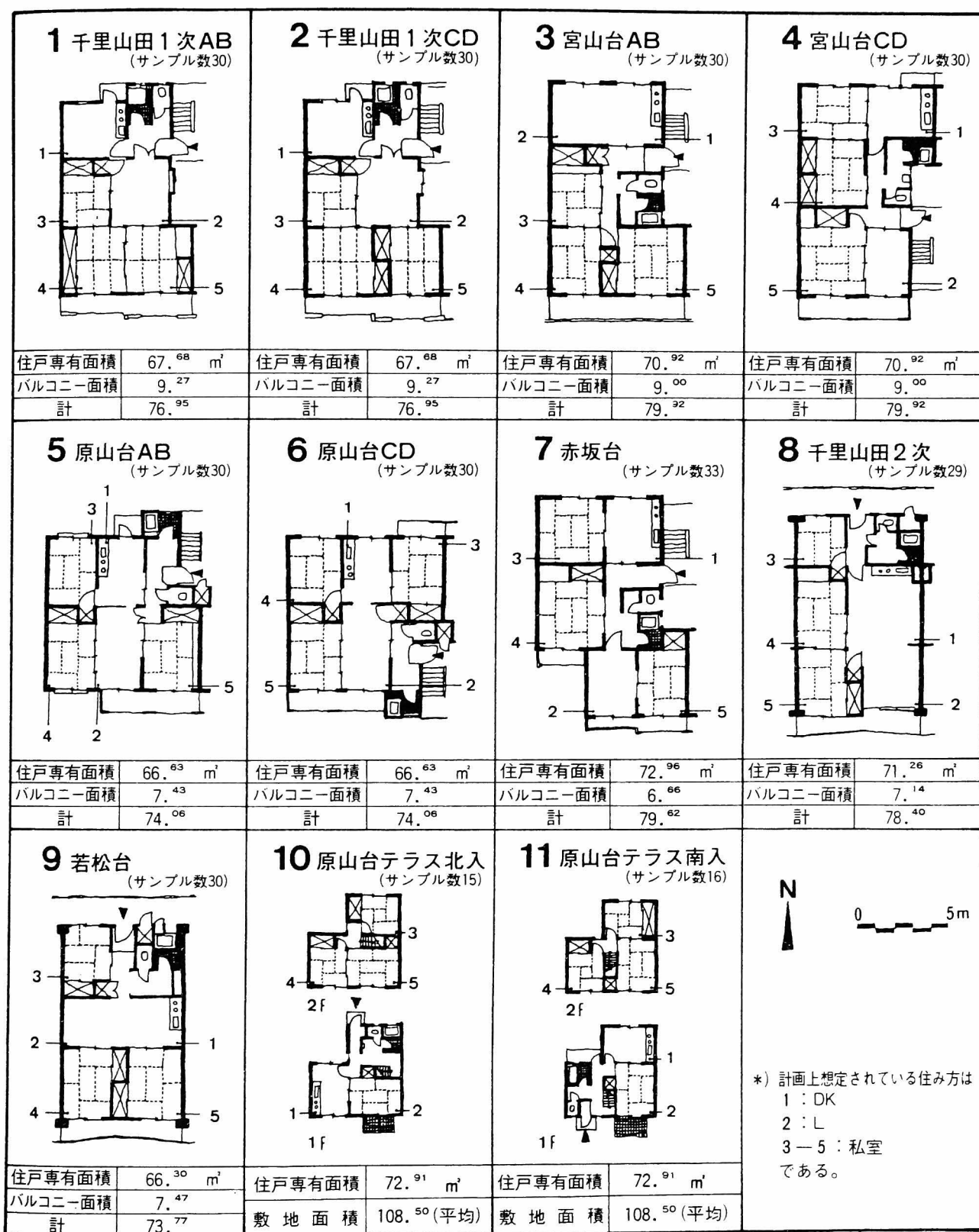


図 8.2 調査対象住戸の平面構成

# 〈09〉 若松台

片廊下に付いた住戸である。DK、Lを東西方向にとっており、Lは外気に面していない。

# 〈10〉 原山台テラス北入

1階に公室、2階に私室ゾーンが集められた構成になっている。

# 〈11〉 原山台テラス南入

〈10〉と同じ計画原則よりなっているが、DKが南面していない。

以上のように系統的に計画されてきた住戸平面を、居住者の評価と実際の住み方を通して、それぞれの良し悪しを検討するとともに、相互の比較を通して、居住者の個々の生活に適合した平面計画のあり方を考えてみたい。

## 8.2.3 居住者の基本属性

各住宅型別に、どのような居住者が住んでいるのかを家族人数、家族型、世帯主年齢、職業、年収、入居年について図8.3に示す。家族人数、年収とも我国の平均よりも多くなっているが、住宅型別に気づいた点を述べてみると以下のようにある。

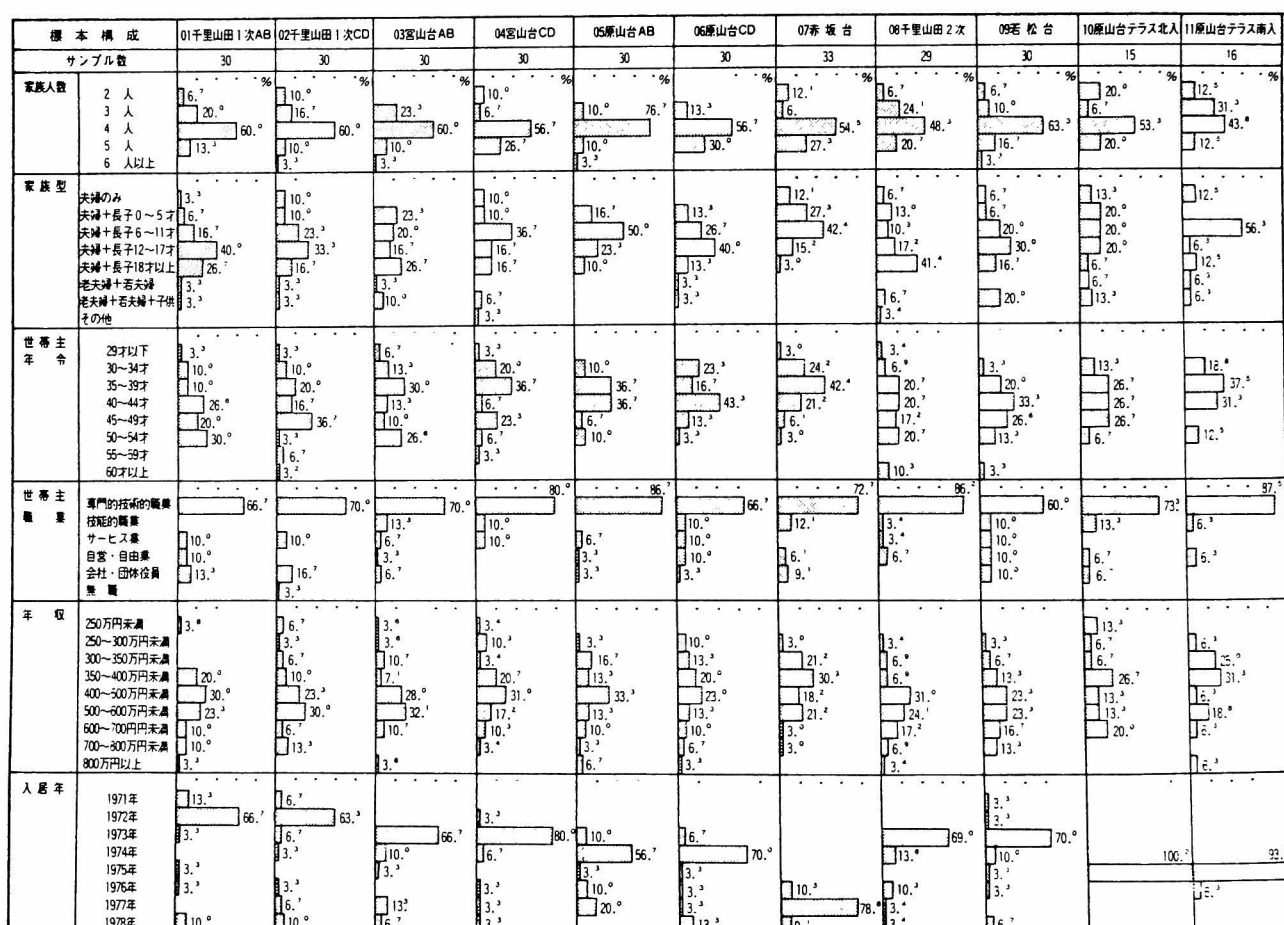


図8.3 居住者の基本属性

〈05〉・〈07〉・〈11〉に若い家族が多く、中でも〈05〉・〈07〉では3世代家族を含まない。〈03〉では各年代に平均的に分布している。〈01〉・〈02〉・〈06〉・〈09〉では長子が中学から高校という家族が中心であるが、〈08〉では長子が大学以上という成長した家族が多い。収入についてみると、若い家族の多い〈07〉・〈11〉では350～450万円、〈02〉・〈03〉では500～600万円に、他は400～500万円に山がある。〈10〉

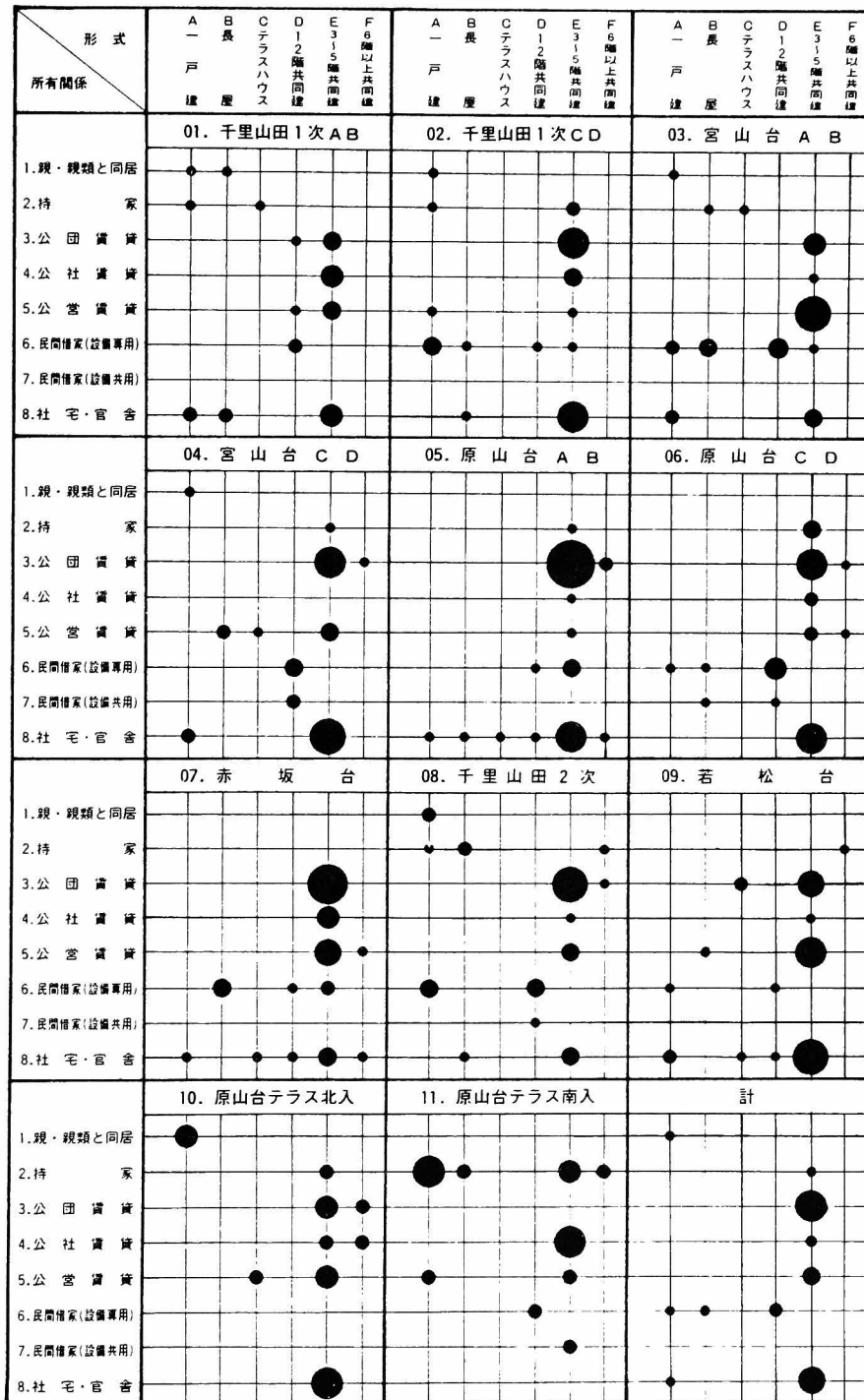


図8.4 前住宅の所有関係と形式

については、若い家族形態から子供が成長した家族までのいくつかのタイプが存在していることがみられる。これにともない、年収でも比較的高収入層が含まれている。入居年については、分譲された年に入居したものが大部分である。

今回調査の対象とした中層3LDK分譲住宅への来住層の居住経験を探るために前住宅についての考察を行なう。図8.4は住戸タイプ別に前住宅の所有関係ならびに形式を示したものである。

これによってまず住宅の所有関係についてみると、全体では「公団賃貸住宅」、「社宅・官舎」、「民間借家(設備専用)」といったものが多く、持家取得のための来住の色合いが濃いことをうかがわせる。給与住宅を除けば大半が公的賃貸住宅であり、公団・公社の賃貸から分譲へという典型は、一定以上の収入、情報の得易さといった条件の他に、公的集合住宅のDK、LDKタイプという住戸平面に対する慣れにもよると考えられる。

住戸タイプ別にみてもほぼ同様のことが言えるが、〈11〉で「持家」の占める割合が高いこと、〈03〉〈04〉〈07〉〈09〉で「公営賃貸住宅」がやや多いこと等が特徴的である。

次に住宅形式についてみると、前住宅も「3～5階建共同住宅」であったものが圧倒的に多い。住戸タイプ別にみても、〈11〉で「一戸建」がやや目立つ。

## 8.3 居室のとり方と間取りに対する居住者評価

### 8.3.1 本節の目的

ここで各住宅平面型ごとに居室がどのようにとられているのかを概観する。各住宅平面型における主要な住み方を示すとともに、家族の成長にともなう住生活の変化に対しての居室のとり方の移行過程を検討し、この結果に前節でみたような生活志向をもった居住者による評価を対応させることにより各住宅平面の適合性を考察する。

### 8.3.2 家族成長段階からみた居室のとり方と間取りに対する評価

各住宅型別に、あらかじめ想定したような住み方がなされているのか、家族の成長にともなう居室のとり方を検討し、また間取りが住生活に適合したものであるのか否かを「住宅の広さ」、「間取り」、「部屋数」、「日当り」の項目に対する居住者評価と対応させることにより検討してみる。

#### ① 〈01〉千里山田1次AB

DKで食事、居室2でだんらんを行ない、主寝室を南側の居室(5が主である)にとる計画の意図通りにとるものが多い。若い家族型Ⅰ、Ⅱでは居室2で食事・だんらんをするものが、Ⅲ、Ⅳでは2で食事・だんらんをし、直接採光がなく狭い(4.5畳)居室3を主寝室とし、子供たちに条件の良い居室を与えようとする傾向も見られる。また、Ⅳで南側の居室5で主寝室とだんらんとを重複させ

ているものがある(3戸)。2の居室が通過動線を含んで狭い、あるいは日当りが少ないためにだんらんの場が南に移動したとも考えられる。

間取りに対する評価をみると(図8.6)、子供の小さい段階では(Ⅱ)良いが、Ⅲ以降急速に悪くなる。これは南側2室(4,5)の間の隔絶性が低いので、子供が小さい間は2室を続けて広い遊びの場として使うことができるので良い評価を受けるが、子供が成長して個室を必要とするようになると逆に評価は悪くなる。

## ② 〈02〉千里山田1次CD

居室のとり方を図8.7によってみると、計画どおりに居室1で食事、2でだんらんをするものが多く、また、主寝室は南側の広い方の居室4にとられている。

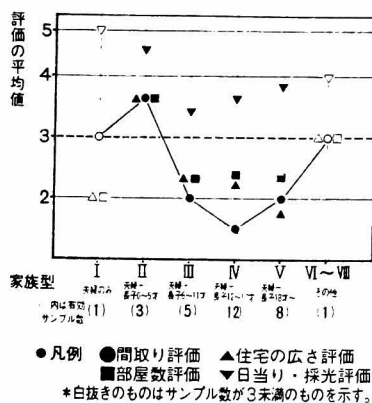
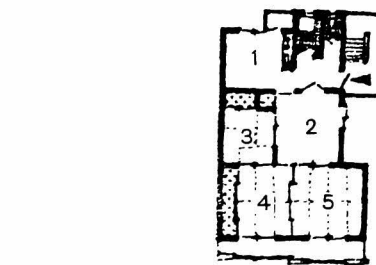


図8.6 家族型別間取り評価  
—01千里山田1次AB

家族型	I. 夫婦のみ II. 夫婦+長子0~5才	III. 夫婦+長子6~11才	IV. 夫婦+長子12~17才	V. 夫婦+長子18才~	VI. その他
食事とだんらんの場が分離 (計画通り)					
食事とだんらんの場が分離					
食事とだんらんの場が重複					

●凡例 ■食 ■だんらん B主寝室 M主人寝室 F養寝室 C子供寝室 R老人寝室  
\*) 数字は同一サンプルの数を示す。

図8.5 家族の成長と住み方の変化—01千里山田1次AB

夫婦のみのⅠあるいは子供の小さいⅡでは4がだんらんに使用されて、主寝室は4に重なったり3にとられることもある。子供が成長してきて主寝室が4にとられるという原則は変化しないが、子供たち2人に4を使用させ主寝室は5あるいは3になる例もみられた。Ⅳでは居室1で食事・だんらんとも行

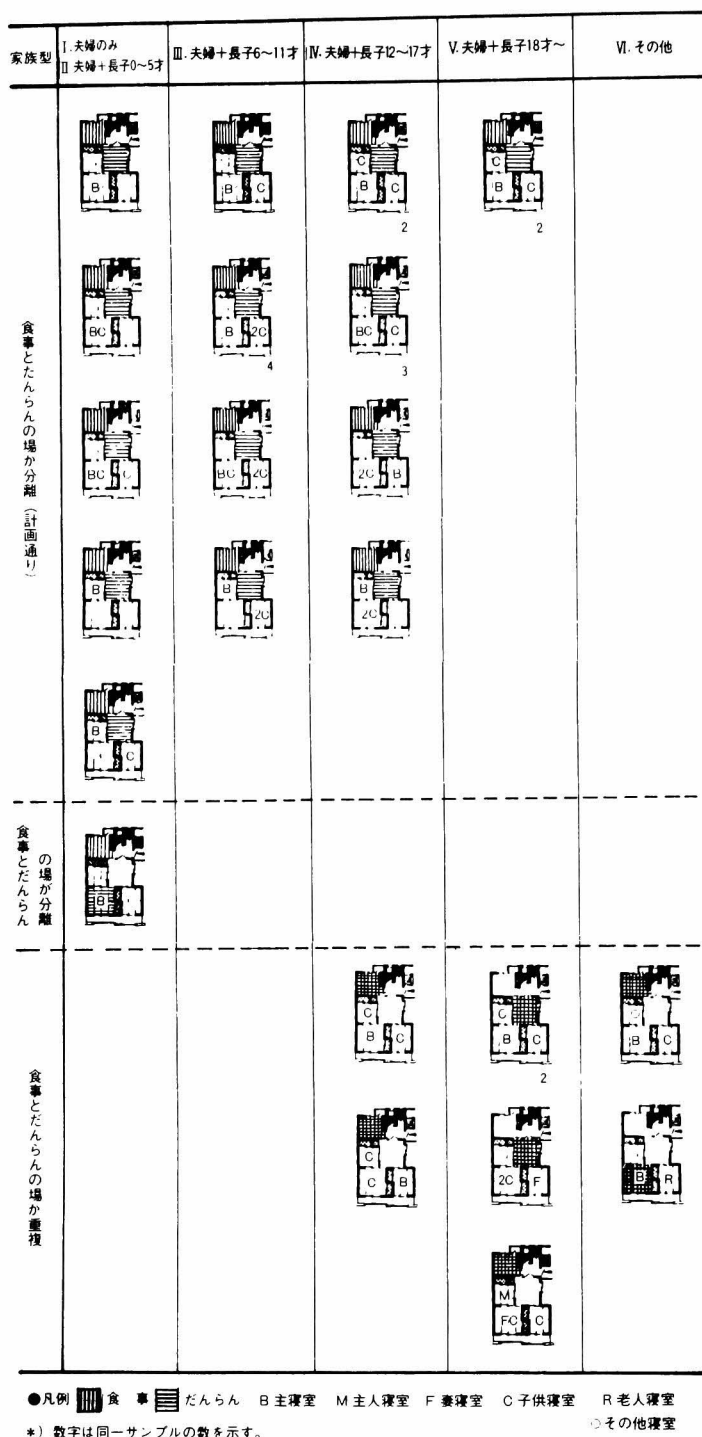
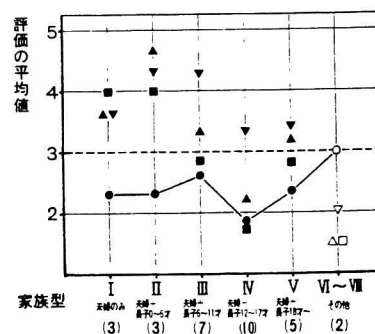
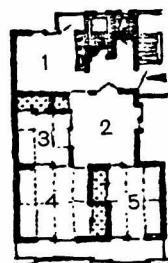


図8.7 家族の成長と住み方の変化—02千里山田1次CD



●凡例 ●間取り評価 ▲住宅の広さ評価  
■部屋数評価 ▼日当たり・採光評価  
\*白抜きのものはサンプル数が3未満のものを示す。

図8.8 家族型別間取り評価—02千里山田1次CD

なっている家族が、Vでは居室2で食事・だんらんとも行なっている家族があった。

間取りに対する評価をみると(図8.8), 家族が成長するのにもなって「住宅の広さ」や「部屋数」の評価は低下していくが、平均的な水準を確保している。

「間取り」評価は子供が小さい家族では〈01〉よりも悪いが、子供が成長していても低下するのは見られずⅢ～Vでは〈01〉よりも高くなっている。これは、南側の2室間の独立性が高く、個室を確保し易くなっているためと思われる。

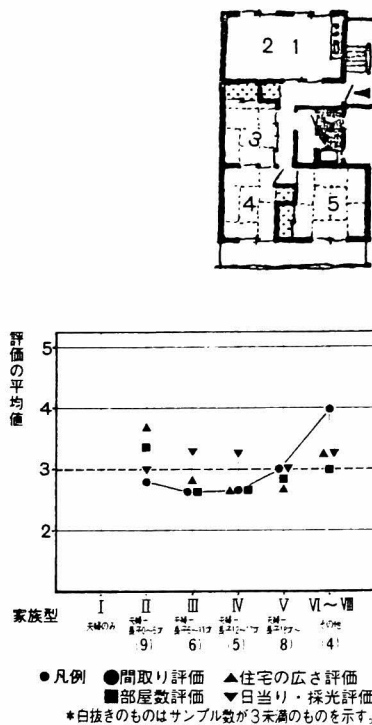


図8.10 家族型別間取り評価  
—03宮山台AB

家族型	I 夫婦のみ II 夫婦+長子0~5才	III 夫婦+長子6~11才	IV 夫婦+長子12~17才	V 夫婦+長子18才~	VI その他
食事とだんらんの場が分離(計画通り)					
食事とだんらんの場が重複					

●凡例 食 事 だんらん B 主寝室 M 主人寝室 F 妻寝室 C 子供寝室 (○) その他寝室  
\*) 数字は同一サンプルの数を示す。

図8.9 家族の成長と住み方の変化—03宮山台AB

る。しかし、個室を3室確保する必要がある場合には評価は低下するわけで、これには、公的居室が1と2に分離しているために公的な住生活に対する適合性が低いために私的空間まで公的機能が流入してくるというような〈01〉、〈02〉の住宅型に共通した平面計画上の欠点と思われる。

### ③ 〈03〉 宮山台AB

北側にLDKとして公室を固定的にとったタイプであるが、北側でだんらん・食事をする計画通りの住まい方をしているものがほとんどである（図8.9）。主寝室は南側の8畳（居室5）にとられることが多く、居室3を主寝室とするものも若い家族（Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ）にみられる。また、南側の居室（5）でだんらんをしようとするものが3例見られている。北側だんらん室はすべてのタイプの居住者に適合するとは言えないものの、予想以上に受け入れられていた。

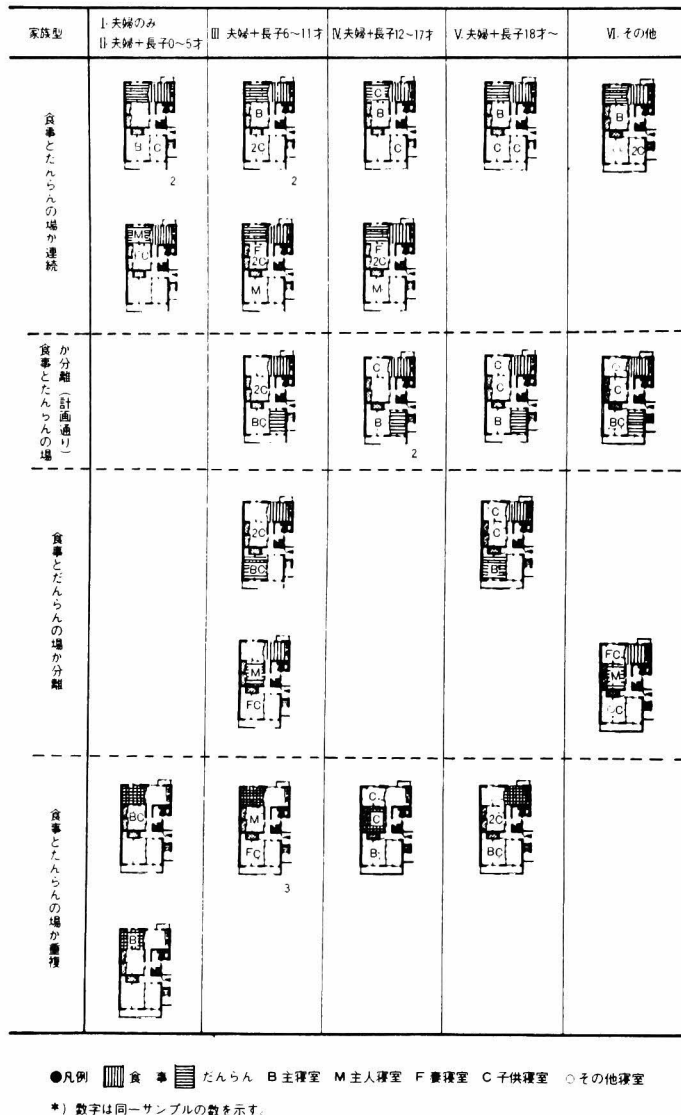


図8.11 家族の成長と住み方の変化—04宮山台CD

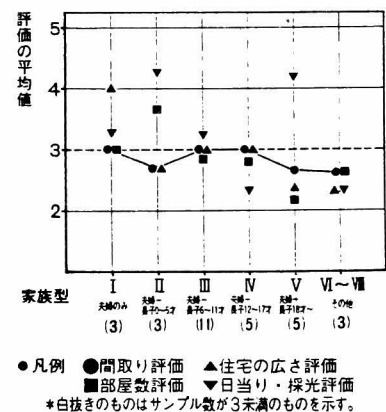
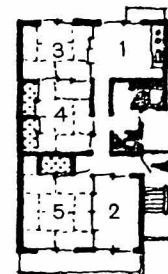


図8.12 家族型別間取り評価  
—04宮山台CD



間取りに対する評価は（図8.10），各家族型とも良いものから悪いものまで様々である。これは，この平面型に対する評価が家族の成長段階よりも公的生活（条件のよいだんらん室をとること）を重視するか，個人生活（個室を確保すること）を重視するかによって大きな影響を受けているためと思われる。つまり，公的生活を重視するものは北側にLDKがあることにより評価が低く，個人生活を重視するものは公室・私室の分離，さらには私的空間における親子ゾーンの分離が可能で南側に個室がとれることによって評価が高くなっているためと思われる。

#### ④ 〈04〉 宮山台CD

DKが北側（1），だんらんが南側（2）に分離されて計画されているものであるが，図8.11によると，DKに隣接した居室3でだんらんを行なうものが多く見られる。また，この傾向は若い家族で強い。居室2がだんらんを行なうの

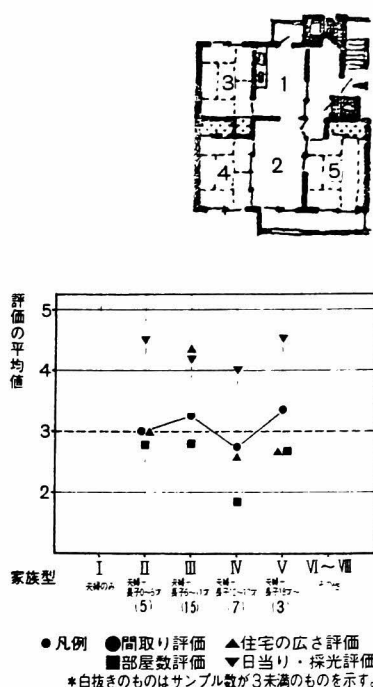


図 8.14 家族型別間取り評価  
—05原山台

家族型	I. 夫婦のみ II. 夫婦+長子0~5才	III. 夫婦+長子6~11才	IV. 夫婦+長子12~17才	V. 夫婦+長子18才~
食事とだんらんの場が分離（計画通り）				
だんらんの拡大				
食事とだんらんの場が分離				
食事とだんらんの場が重複				

●凡例 ■食 ■だんらん B 主寝室 M 主人寝室 F 妻寝室 C 子供寝室  
\*) 数字は同一サンプルの数を示す。

図8.13 家族の成長と住み方の変化—05原山台AB

には狭いこと、この規模の住戸ではだんらんの日当りよりもDKと連続した居室にだんらんをとり、公と私のゾーンを分離することの方が優先するためと考えられる。主寝室は、居室3でだんらんをするものは4の直接採光のない部屋に、南側の居室2でだんらんをするものは居室5にとるものが多くみられる。夫婦が分離して就寝するものも8例みられる。

評価は、各家族型とも大きな変化は見られなかったが(図8.12)、満足できる水準は確保しているものの、家族が成長するにしたがって低下している。

# ⑤ 〈05〉原山台AB

居室1のDKで食事、居室2でだんらんをするものが大部分であるが、DKが狭いために食事が居間である2に出てくるものが発生している。このためだん

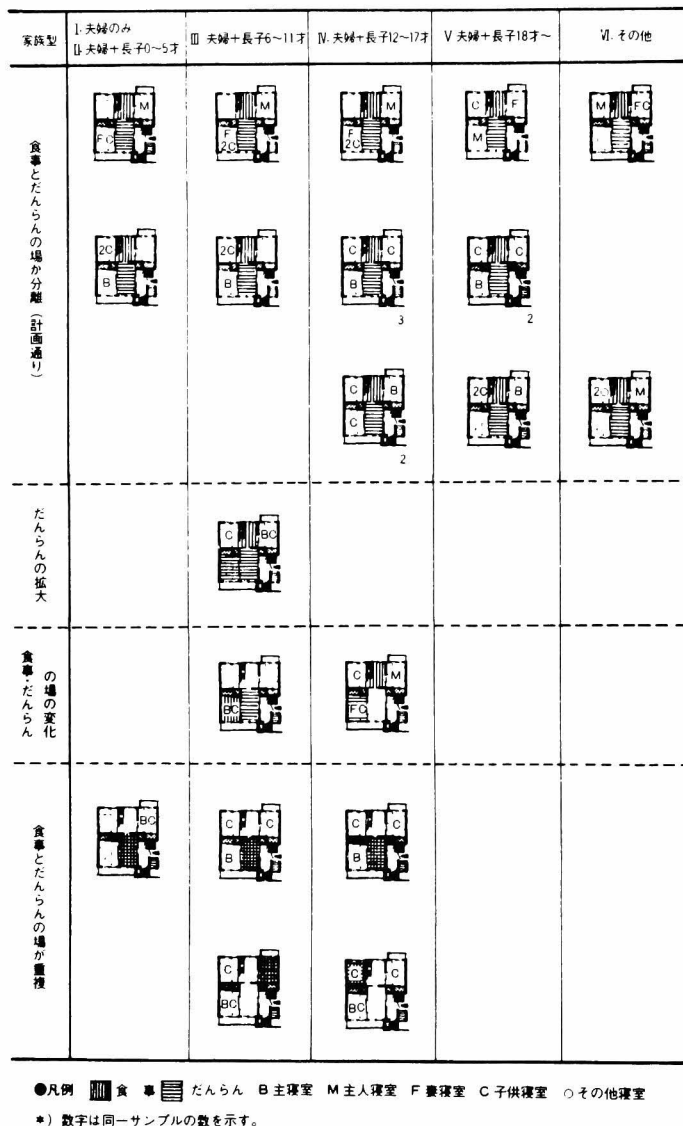
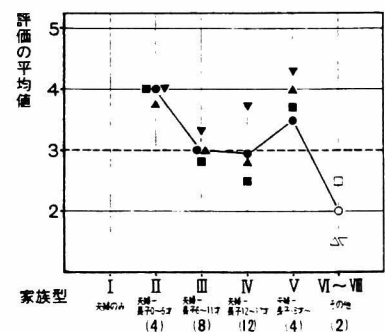
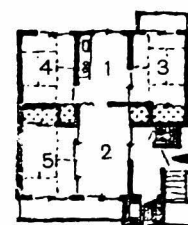


図 8.15 家族の成長と住み方の変化—06原山台CD



●凡例 ●間取り評価 ▲住宅の広さ評価  
■部屋数評価 ▼日当り・採光評価  
\*白抜きのものはサンプル数が3未満のものを示す。

図 8.16 家族型別間取り評価  
—06原山台

らんの位置も他の居室に拡大したり移動し易く、居室2と4をワンルームとしてだんらんを使用しているもの（4戸）、居室4でだんらんをするもの（3戸）も若い家族でみられる（図8.13）。主寝室は居室5にとられることが多いが、Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、では夫婦が分離就寝するものも多くみられる。

評価についてみると（図8.14）、「非常に悪い」あるいは「非常に良い」といっ

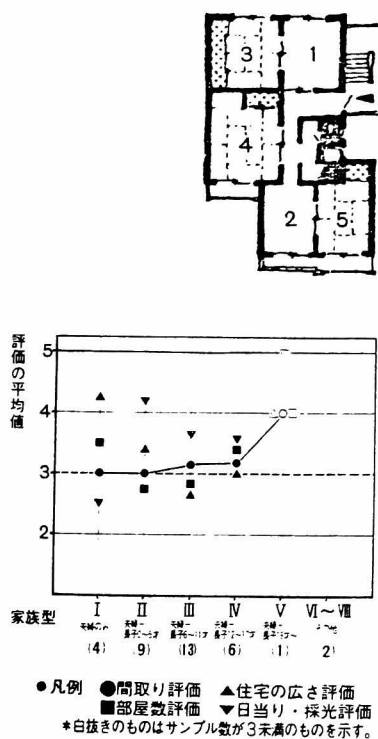


図8.18 家族型別間取り評価  
—07赤坂台

家族型	Ⅰ. 夫婦のみ Ⅱ. 夫婦+長子0～5才	Ⅲ. 夫婦+長子6～11才	Ⅳ. 夫婦+長子12～17才	Ⅴ. 夫婦+長子18才～
食事とだんらんの場が連続	 2	 2	 2	
食事とだんらんの場が分離（計画通り）	 3	 3		 2
食事とだんらんの場が重複	 BC	 BC		

●凡例 ■食 ■だんらん B主寝室 M主人寝室 F妻寝室 C子供寝室  
\*) 数字は同一サンプルの数を示す。

図8.17 家族の成長と住み方の変化—07赤坂台

たものは少なく、ほとんどが「まあまあ満足」としている。だんらんは南側で行なうことができるし、個室を3室確保することが可能であり、また、家族が若い時にはだんらん室（居室2）に続く和室（4）までもだんらんに連続的に使用することが可能といったように、適応性に富んでいるため、どのような家族型に対しても狭いとは思うものの特別に住み難くはない平面構成と言えよう。

## ⑥ 〈06〉原山台CD

〈05〉と同様で、居室1で食事、2でだんらんをするものが多いが（図8.15）、DK（1）が狭いために南側の居室2で食事をするものもある。主寝室は、居室5にとられることが多いが、〈05〉と同様に夫婦が分離するものもみられた。

居住者の評価では（図8.16）、Ⅰ、Ⅱではよいが（全てが「まあまあよい」）、家族が成長するにしたがって評価の低下がみられるようになる。しかし、ある

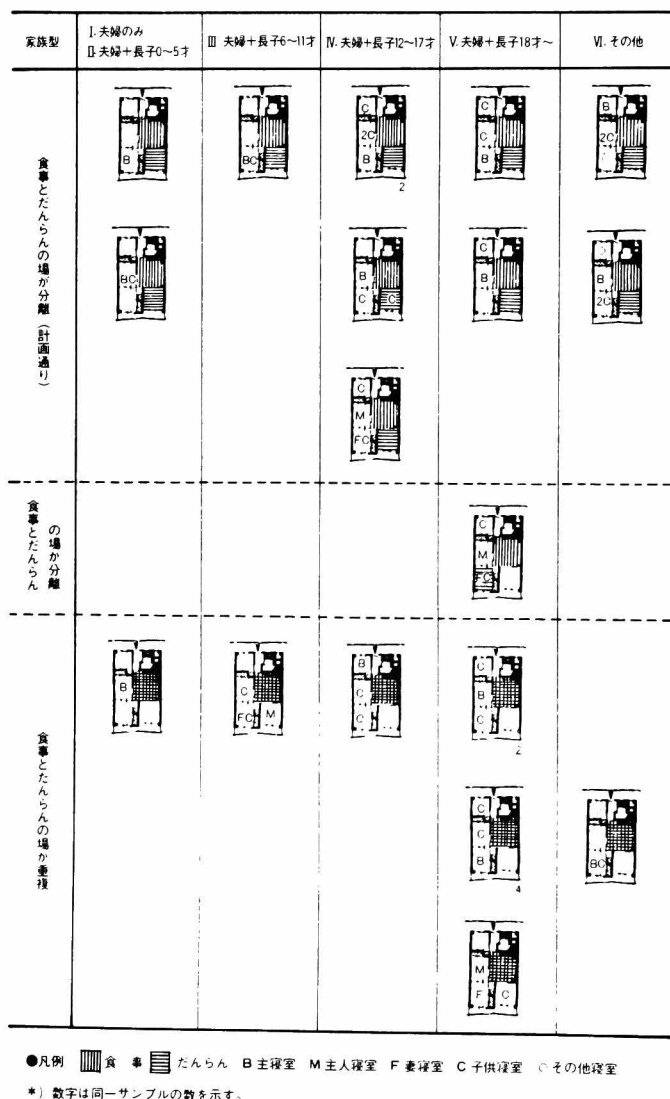


図8.19 家族の成長と住み方の変化—08千里山田2次

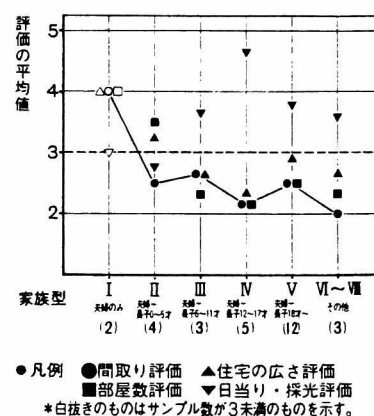
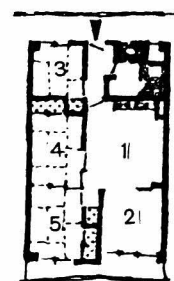


図8.20 家族型別間取り評価  
—08千里山田2次

程度の水準は確保している。この住宅型では、南側に個室が1室しかとれないために、個人生活を重視し条件の良い個室を確保したいという要求の強い居住者からの評価は低くなっていると思われる。

# ⑦ 〈07〉 赤坂台

この住宅型では、DKと居間が南北に分離して配置されている。図8.17によると想定したように住んでいるものと、DKが北側にあるためにだんらんも北側で行なうようになっているものとの2タイプが生まれているのがわかる。前者のような住み方は、家族型Ⅰ、Ⅱ、Ⅲに多くみられ、後者のような住み方は、家族型Ⅲ、Ⅳに多くみられる。子供が小さい時には、だんらんの場合は遊びの場と関連が深く南面した居室を占めるのではないかと考えられる。主寝室は、家族型Ⅰ、Ⅱでは居室5に、Ⅲ、Ⅳでは居室4にとられることが多くなっている。

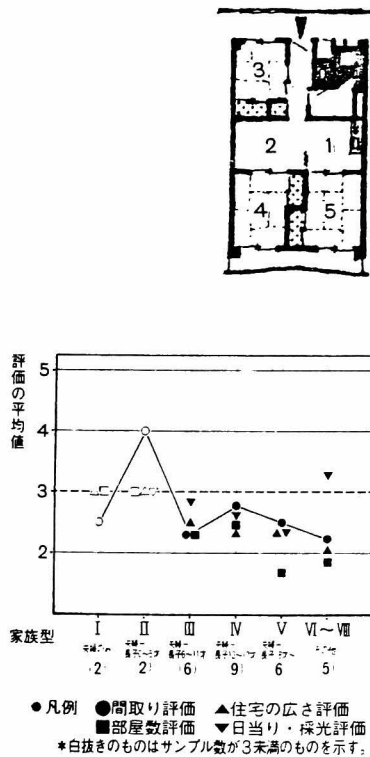


図8.22 家族型別間取り評価

—09若松台

家族型	I 夫婦のみ Ⅱ 夫婦+長子0~5才	Ⅲ 夫婦+長子6~11才	Ⅳ 夫婦+長子12~17才	V 夫婦+長子18才~	Ⅵ その他
食事とだんらんの場が連続 (だんらん内部計画通り)					
連続 (だんらん南面)					
食事とだんらんの場が分離					
食事とだんらんの場が重複					

●凡例 食事 だんらん B 主寝室 M 主人寝室 F 妻寝室 C 子供寝室 R 老人寝室 その他寝室  
\*) 数字は同一サンプルの数を示す

図8.21 家族の成長と住み方の変化—09若松台

評価をみると(図8.18),すべての家族型を通じて満足できる水準以上にある。これは南面した居室が3室以上とられ,かつ,個々の居室も比較的広い(6畳以上)ためではないかと思われる。

# ⑧ 〈08〉千里山田2次

広いLDKをもつタイプであるが,図8.19によると,計画した通りに使うものと,DKの部分が広いためにそこで食事・だんらんとも行なうものとの2つのタイプがある。主寝室は居室4あるいは居室5にとることが多い。

評価をみると(図8.20),家族の成長にともなって低下していく。公室部分については,広くとられているものの,私的ゾーンについては,居室3は狭く廊下からの隔離性が低く,居室4は直接採光がないといったように条件が悪いため,子供が成長し個室を必要としていくにしたがって評価が低下していくものと考えられる。

# ⑨ 〈09〉若松台

〈09〉もLDK型であるが,直接採光のない部分2をだんらんに使っているものと,だんらんに南側の和室5で行なうものに分かれている(図8.21)。主寝室は南側の部屋(I,IIでは居室5,III,IV,Vでは居室4が多い)で行なわ

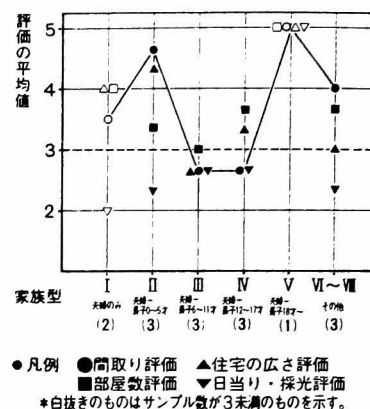


図 8.24 家族型別間取り評価

—10原山台テラス北入

家族型	I. 夫婦のみ II. 夫婦+長子0~5才	III. 夫婦+長子6~11才	IV. 夫婦+長子12~17才	V. 夫婦+長子18才~	VI. その他
食事とだんらんの場が連続 (計画通り)					
食事とだんらんの場が分離					
食事とだんらんの場が重複					

●凡例 ■食 ■だんらん B 主寝室 M 主人寝室 F 妻寝室 C 子供寝室 R 老人寝室  
\*) 数字は同一サンプルの数を示す。

図 8.23 家族の成長と住み方の変化—10原山台テラス北入

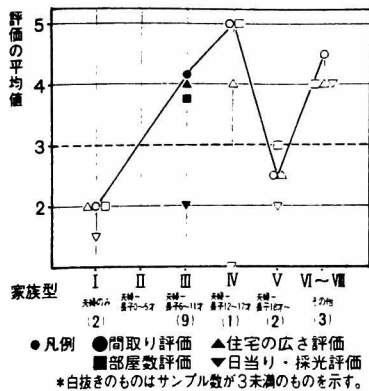


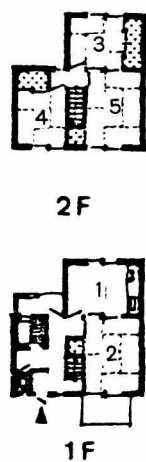
図8.26 家族型別間取り評価  
—11原山台テラス南入

れることが多い。

図8.22により評価をみると、満足点以下であり、家族の成長とともに低下していく。だんらん室の位置の設定が〈08〉のように南面させた方がよいのか、〈09〉のように間接採光の居室でよいのかについては、図8.22からだけでは読みとれなかった。

#### ⑩ 〈10〉原山台テラス北入

〈10〉では(図8.23)、1階を公的居室に、2階を個室として使用している。1階は、居室1が食事、居室2でだんらんが行なわれている。主寝室は、夫婦のみからなるIでは居室4にとるが、子供ができ同室就寝する場合には居室5



家族型	I. 夫婦のみ II. 夫婦+長子0~5才	III. 夫婦+長子6~11才	IV. 夫婦+長子12~17才	V. 夫婦+長子18才~	VI. その他
食事とだんらんの場が連続(計画通り)					
食事とだんらんの場が重複					

●凡例 ■食事 ■だんらん B主寝室 M主人寝室 F妻寝室 C子供寝室 R老人寝室  
\*) 数字は同一サンプルの数を示す。

図8.25 家族の成長と住み方の変化—11原山台テラス南入

にとられるようになる。さらに子供が大きくなると、5が主寝室として確保され、子供室が4あるいは3にとられるようになっている。

居住者の評価では(図8.24), 全体的にまずまずの評価を受けている。「間取り」、「広さ」等の項目に対して「日当り・採光」の評価が低いことが注目される。

#### ⑪ 〈11〉原山台テラス南入

この住宅型でも1階が公的に使われており、DKで食事し、それと連続した居室(2)でだんらんをするものがほとんどである(図8.25)。家族型Ⅲで冬に限って食事を南側の和室(2)に移動して行なっているものも見られた。2階の寝室のとり方をみると、主寝室は、夫婦のみの家族(Ⅰ)では、南側の小さい居室4にとっているが、子供がいるようになると、大きな方の居室5にとられることが多くなる。そして、子供が大きくなると、個室は居室4あるいは居室3にとられることになる。

図8.26によって居住者の評価をみると、この住宅型も比較的良好な評価を受けているが、やはり「日当り・採光」の評価が低い(南入りのため〈10〉よりも低い)のが特徴である。

### 8.3.3 居室のとられ方の原則

以上の各住宅タイプごとの検討を通じて共通に見られた、家族の成長にともなう居室のとり方の原則を抽出すると、次のようである。

- ① だんらん室は、食事室に連続してとられる傾向がある。また、食事室はキッチンユニットによりほぼ固定される。
- ② 主寝室は南側の広い方の居室にとられる傾向にある。
- ③ 子供の小さい家族型では、広い遊びの空間がとれる住宅型の方が評価が良いが、子供が成長し勉強が重要な生活要素となって個室を必要とするようになると、逆に評価は悪くなってしまう。

また、住宅型に独自な点を見ると、

- ① 北側の居間は、DKに引っぱられてだんらんの位置が決められているため、想定されたように住まれ、また、居住者の評価も悪くなかった。しかし、子供が小さくて南面しただんらん室が必要な場合には北側居室は使用されなくなる。
- ② タウンハウスの居住性評価は、比較的高かった。しかし、日当り・採光についての問題が見られている。

## 8.4 設備空間・バルコニーの分析

### 8.4.1 本節の目的

中層集合住宅の平面計画においては、集約的な設備内容と庭的な役割を果すバ



ルコニーの計画がとりわけ重要な問題になってきている。ある住宅規模を確保した住宅においては、次にバルコニーの広さ要求が強くなるということが最近わかってきた。中層住宅においても接地型住宅の庭の代替となるようなバルコニーがあることが望まれるが、実際に建設されているものはサービスの用途に使われることに限定して考えられたものである。ここではサービス機能を中心にして、住宅の日常的機能である家事生活の視点からこれらの住宅部分に対して評価を加え、今後の中層集合住宅の住戸計画のあり方について考えてみたい。

#### 8.4.2 設備部分の使い勝手に関する評価

設備部分の構成について、「台所まわりの便利さ」と「便所・浴室部分の使い勝手」の5段階評価を得、住宅型別に平均値を示したものが図8.27である。

これによると、「台所まわりの便利さ」評価よりも「便所・浴室部分の使い勝手」評価の方が住宅型による変化が大きいようである。「台所まわりの便利さ」評価が悪いのは〈09〉若松台であるが、DKが他の住宅型に比べて狭いこと、外気に面していないことなどが原因として考えられる。「便所・浴室部分の使い勝手」の評価が悪いのは、〈01〉千里山田1次AB、〈02〉千里山田1次CD、〈05〉原山台AB、〈06〉原山台CD、〈07〉赤坂台である。その原因について検討してみると(図8.28)、〈01〉、〈02〉については玄関ホールから直接便所・浴室へ出入りし、また、脱衣スペースが全くないことである。〈05〉、〈06〉も玄関ホールから便所・浴室へ出入りするが、脱衣・洗濯スペースを確保できるようになっている。〈07〉は、他の居住スペースからは区切られ、まとめられた設備部分を構成する場合であるが、浴室へ出入りする扉の位置がまずくて洗濯機の置き場がなく、脱衣にも困っているのではないと思われる。逆に、評価の高い住宅型についてみると、共通している原則は、設備部

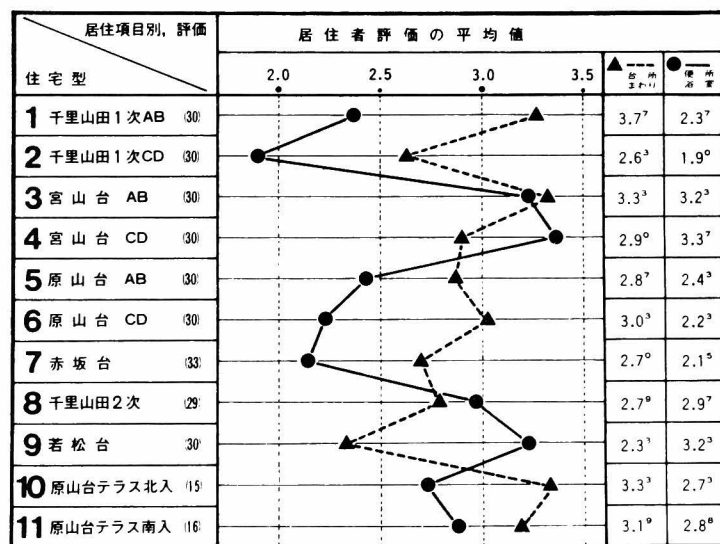


図8.27 住宅型別、設備部分の便利さに対する評価の平均値

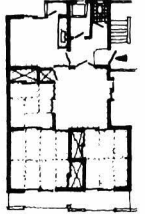
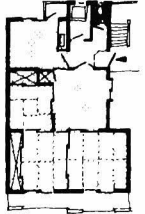
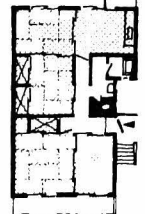
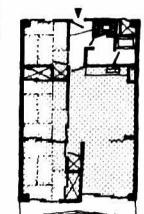
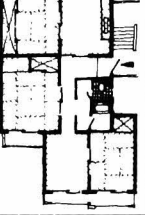
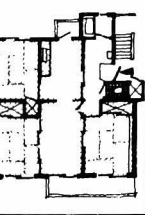
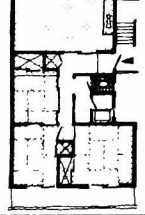
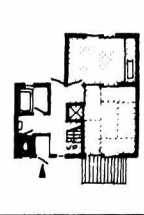
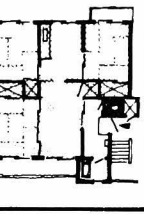
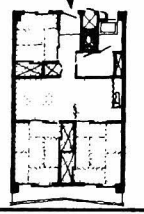
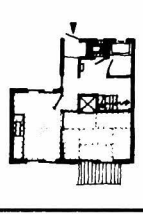
悪い評価の構成				良い評価の構成			
2 千里山田1次 A B 1.9 <sup>o</sup>		1 千里山田1次 C D 2.3 <sup>7</sup>		4 宮山台 C D 3.3 <sup>7</sup>		8 千里山田2次 2.9 <sup>7</sup>	
7 赤坂台 2.1 <sup>3</sup>		5 原山台 A B 2.4 <sup>3</sup>		3 宮山台 A B 3.2 <sup>3</sup>		11 原山台テラス南入 2.8 <sup>6</sup>	
6 原山台 C D 2.2 <sup>3</sup>		*) 図中の数字は、「便所・浴室部分の使い勝手に対する5段階評価の平均値を示す。」		9 若松台 3.2 <sup>3</sup>		10 原山台テラス北入 2.7 <sup>3</sup>	

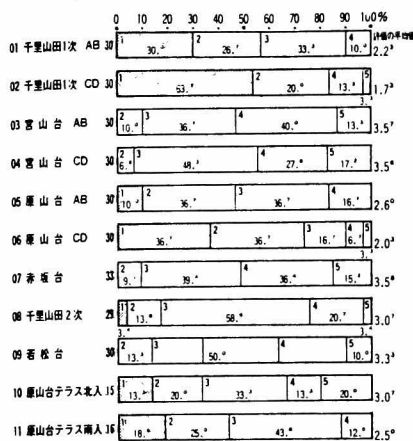
図8.28 住宅型別、便所・浴室部分の構成と評価

分がまとめてとられていることと浴室近くに脱衣の場と洗濯機置場の広さが計画的にとられていることである。最も居住者評価の高かった〈04〉では、洗面部分の開口を通じて洗濯・脱衣スペースにも採光可能であることが評価されているのではないだろうか。

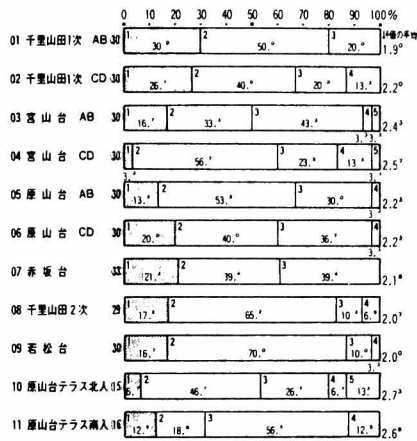
#### 8.4.3 設備部分の結合関係

設備部分は住宅の中でも利便性が重視されるところであり、構成部分相互間の移動のし易さは重要な要素である。図8.28は、「玄関と便所・浴室部分のつながり」、「洗濯場と物干し場のつながり」、「洗濯場と台所のつながり」に対する住宅型別の居住者評価を示したものである。「玄関と便所・浴室部分のつながり」についてみると、〈01〉、〈02〉、〈05〉、〈06〉、〈10〉、〈11〉などの評価が悪い。その原因としては、玄関から入った時に浴室前の脱衣部分が直接見えることがある。つまり来客に対する配慮が設備部分の構成には重要である。「洗濯場と物干し場のつながり」では〈04〉が他に比べて良いようである。この住宅型では、洗濯場からベランダへ出るのに洋室を通過するために、他の畳室を通過する住宅型よりは洗濯物を運び易いのではないと思われる。この点については、後に居室の通過状況に対する評価により深めてみたい。「洗濯場と台所のつながり」では、両部分の距離が短くて行き来し易い方が評価が高くなっている。〈01〉、〈02〉では洗濯機置場と台所の間に扉があり開閉しなければならないこと、〈06〉では、台所と洗濯機置場・浴室

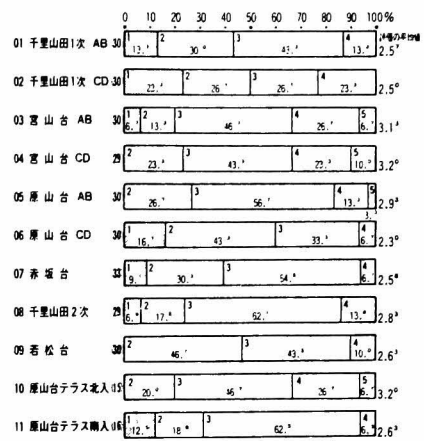
### 玄関と便所・浴室のつながり



### 洗濯場と物干し場のつながり



### 洗濯場と台所のつながり



● 凡例：1. 非常に不満 2. やや不満 3. ふつう 4. やや満足 5. 非常に満足

図8.29 玄関、ユーティリティ部分のつながりに対する評価

との間が離れていることが他の住宅型に比べて評価の落ちる原因と考えられる。

### 8.4.4 設備部分の動線の居室通過条件

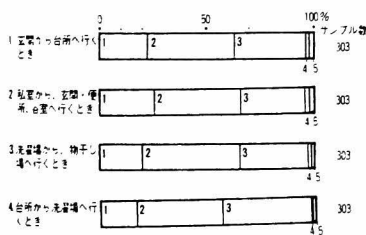
次に設備部分にかかわる動線が他の居室を通過することに対して、居住者は、どのような種類の動線が居室を通過することをきらっているのか、また、通過の許容限度はどれくらいかといった点について居住者評価と実際の平面計画とを対応させながら検討してみる。

まず、図8.30にあげた設備部分にかかわる通過動線の項目に対して、居住者がどの程度通過してもよいと考えているかをみることにより、計画上重視しなければならない動線の種類を検討してみる。この図によると、すべての動線が他室を通過しないように計画されることが望ましいが、とりわけ次のような動線の計画が留意されなければならないことを示している。「2. 私室—玄関・便所・浴室」という頻度の高い動線が他室を通過しないことが特に重要である。また、「3. 洗濯場—物干し場」のように水滴が落ちるものを運ぶ動線や「1. 玄関—台所」のように買物してきたものを運ぶ動線、炊事のクズを運び出す動線は他の居室を通らず短くすることが望まれている。各住宅型ごとにこの通過動線の許容の程度を示したものが図8.31の横の軸である。

次に、各住宅型別に、通過動線の項目ごとの居住者評価の分布を示したのが図8.31の縦軸である。各項目ごとに具体的な平面構成と対応させながら考察してみる。

「玄関—台所」では、〈06〉においてだんらん室を通過するために評価が低い以外には各住宅型を通じて一応の満足が得られている。

「台所—洗濯場」では、〈06〉、〈09〉の評価が低い。この場合もどちらの住宅型においてもだんらん室の一部を通過するためであろう。また、〈01〉、〈02〉でも比較



● 凡例：1. 是非通らぬよう  
2. できれば通らぬよう  
3. どちらでもよい  
4. できれば通るよう  
5. 是非通るよう

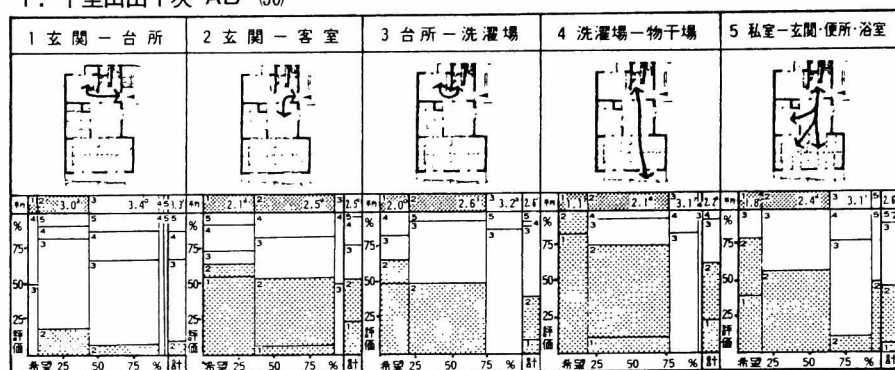
図8.30 設備部分動線の他室通過に対する希望

的評価が良くないのは、扉を開閉して通るために通り難いからと考えられる。

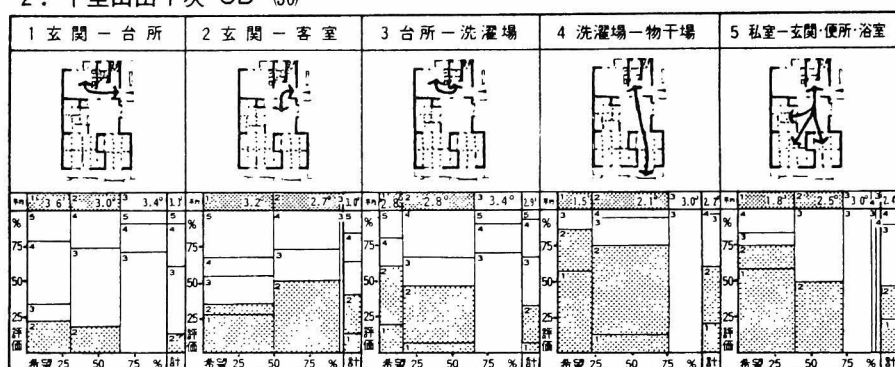
「洗濯場―物干し場」の関係に対する評価は全体的に悪い。特に、だんらん室と私室の2室を通過しなければならない場合には、評価は著しく低下している。〈04〉、〈06〉のように、洋室からバルコニーに出る動線を確保することにより、評価を向上させることは可能である。

「私室―玄関・便所・浴室」の動線については、〈03〉、〈04〉、〈07〉のようにだんらん室を通り抜けない場合に評価が高く、だんらん生活を通過動線から独立して確保していこうとする意向が読みとれる。〈01〉、〈02〉のように、だんらん室を通過する場合には非常に悪い評価を示す。

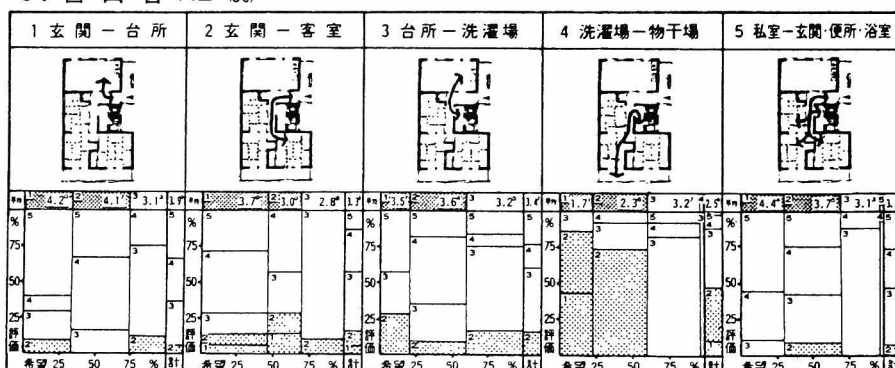
### 1. 千里山田1次 AB (30)



### 2. 千里山田1次 CD (30)



### 3. 宮山台 AB (30)



#### 希望 (横軸)

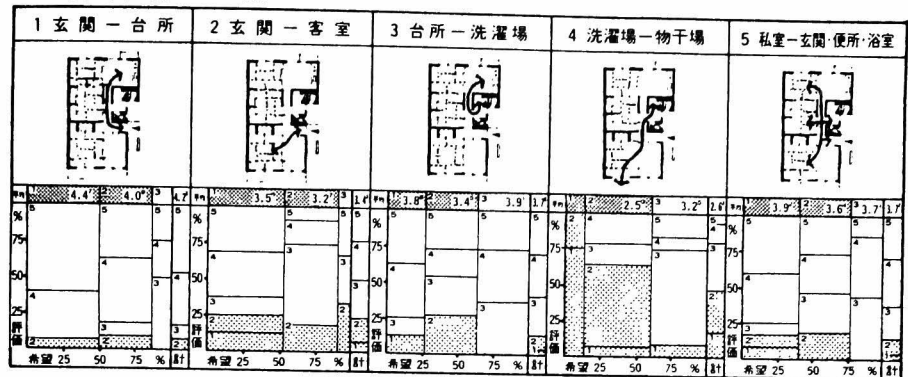
1. 是非通らぬよう
2. できれば通らないように
3. どちらでもよい
4. できれば通るように
5. 是非通るように

#### 評価 (縦軸)

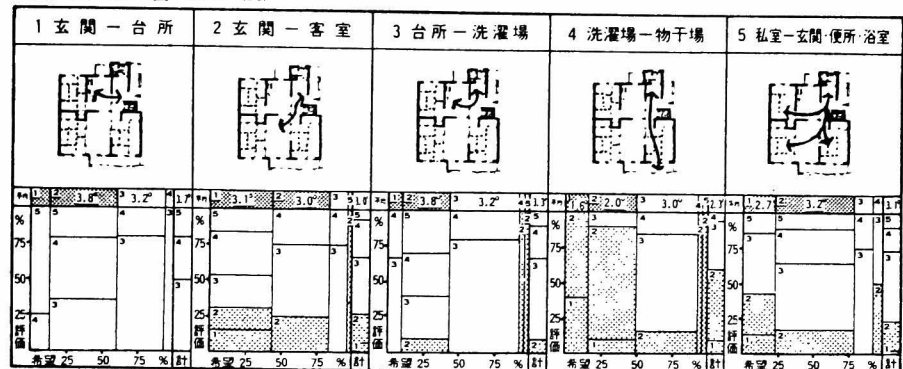
1. 非常に不満
2. やや不満
3. ふつう
4. やや満足
5. 非常に満足

図8.31 (1) ある場所(部屋)から他の場所(部屋)へ行く時、ほかの部屋を通ること  
についての希望と評価 (住宅タイプ別)

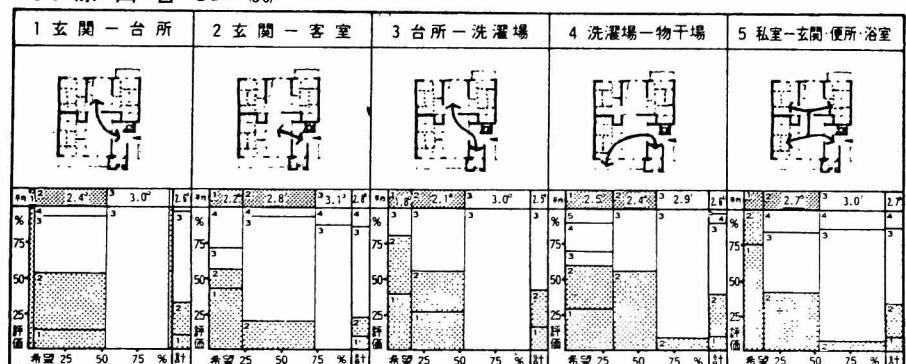
#### 4. 宮山台 CD (30)



#### 5. 原山台 AB (30)



#### 6. 原山台 CD (30)



#### 7. 赤坂台 (33)

##### 希望 (横軸)

1. 是非通らぬよう
2. できれば通らないように
3. どちらでもよい
4. できれば通るように
5. 是非通るように

##### 評価 (縦軸)

1. 非常に不満
2. やや不満
3. ふつう
4. やや満足
5. 非常に満足

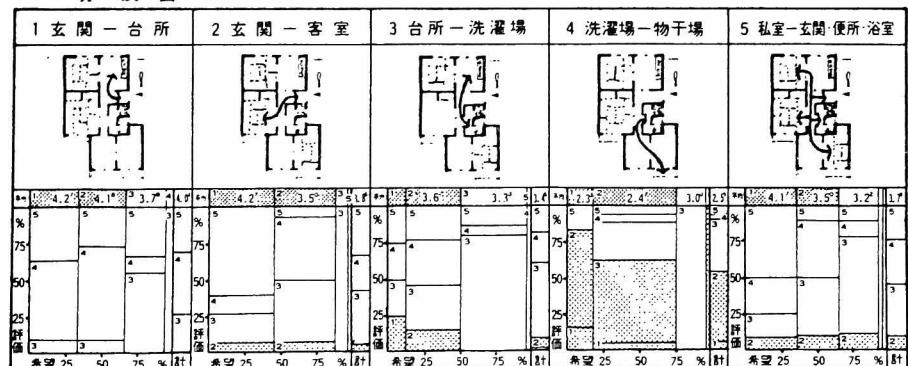
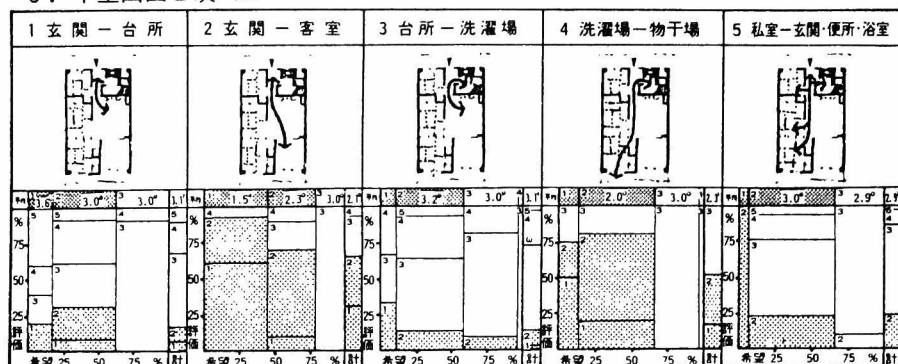
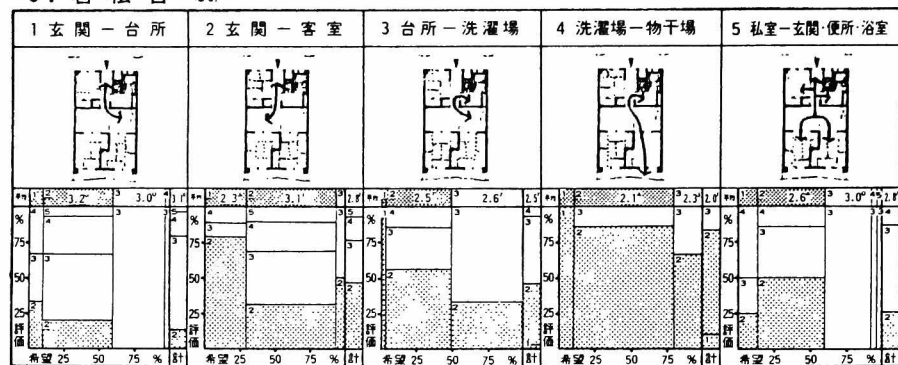


図8.30(2) ある場所(部屋)から他の場所(部屋)へ行く時, ほかの部屋を通ることについての希望と評価 (住宅タイプ別)

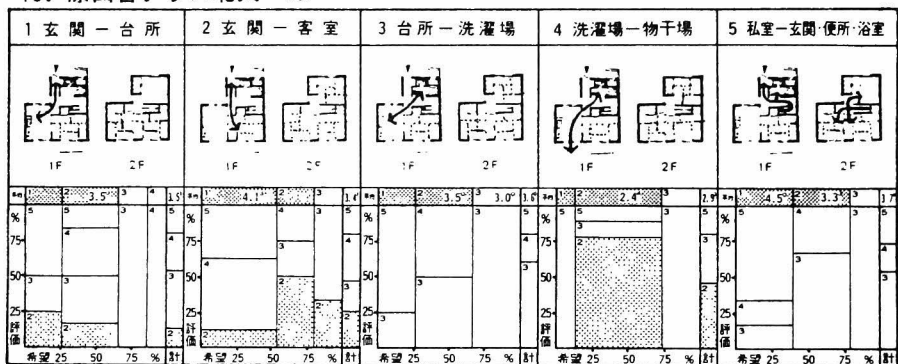
# 8. 千里山田 2 次 (29)



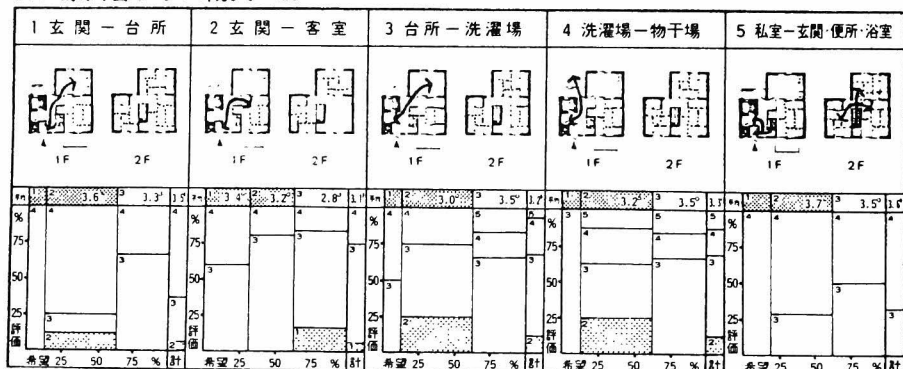
# 9. 若松台 (30)



# 10. 原山台テラス北入 (15)



# 11. 原山台テラス南入 (16)



## 希望 (横軸)

1. 是非通らぬよう
2. できれば通らないように
3. どちらでもよい
4. できれば通るように
5. 是非通るように

## 評価 (縦軸)

1. 非常に不満
2. やや不満
3. ふつう
4. やや満足
5. 非常に満足

図 8.30(3) ある場所(部屋)から他の場所(部屋)へ行く時, ほかの部屋を通ることについての希望と評価 (住宅タイプ別)

「玄関―客室」のつながりでは、玄関から他の居室を通過せずに、そして、できれば短い動線で結ばれている時に評価は高く、〈01〉、〈02〉、〈08〉のように他の居室が見られる場合に評価は著しく低下している。

#### 8.4.5 中層集合住宅におけるバルコニーの使用状況と評価

物干しの場として使用されるバルコニーの計画について、各住宅型別に、利用の実態と居住者のバルコニーの広さに対する評価とを通じて今後のあり方を考えてみたい。

図8.31は、バルコニーの利用状態を主にサービス機能について、どのような物が置かれているかという住戸の該当戸数によって示したものである。また、図8.32は住宅型別に「バルコニーの広さ」に対する居住者評価の分布状況をまとめている。テラスハウスについては、バルコニーがないために、対象を中層住宅に限っている。テラスハウスでは2階にバルコニーがないことに対して不満が多く聞かれた。これらの図表より次のようなことが読みとれる。

- ① 物干し場の利用については(図8.31)、南側のバルコニーで、私室の前面にあたる部分が使用されていて、だんらん室前面のバルコニーは植木鉢などが置かれたんらん生活の延長部分として考えられていることがうかがえる。
- ② 空ビンの置場について 図 8.31 をみると、南入り住戸〈04〉、〈06〉で北側バルコニーに置いているケース数が多い。逆に、〈03〉のように北側バルコニーがない住宅型では、空ビン在住戸内にもバルコニーにも置かず、すぐ返してしまふという習慣が確立している場合がある。
- ③ 図8.32によると、バルコニーの広さが現在のように10㎡に満たない規模では不十分であり、拡大することが望まれる。特に評価が低いのは〈07〉である。この住戸型のバルコニーは、狭いばかりか奥行きが浅いということも原因していると思われるので、人が自由に歩ける程度の奥行きは必要であろう。逆に、〈03〉で規模が小さい割に評価が高いのは、奥行きがあり使い易いことの結果と考えられる。
- ④ 図8.32では、〈03〉と〈04〉、〈05〉と〈06〉はそれぞれバルコニーの規模は同一であるにもかかわらず、北側バルコニーと南側バルコニーへの配分の比率や幅と奥行きのプロポーションのちがいによって居住者評価に変化が生じている。すなわち、上の組み合わせの中では、北入り住戸の〈03〉、〈05〉の方が南入りよりも広さ評価は高い。この要因としては、居住者の意識の中では南側バルコニーの占める比重が高く、限られた面積の中では、計画上南側バルコニーを広くとる方が有利であると思われる。
- ⑤ 北側のサービスバルコニーについて検討すると、〈01〉、〈02〉のような広さで



住宅型 (サンプル数)	物 品 バ ル コ ニ	1 物 干	2 空 ビ ン	3 植 木 ・ 花 類	4 鳥 カ ゴ	5 物 置 の 設 置	6 網 戸	7 敷 物 ・ ス ノ コ	8 金 魚 鉢 ・ 水 槽	9 雑 箱 ・ 石 油 缶	10 ス ト ー ブ	11 洗 濯 ・ 乾 燥 機	12 ゴ ミ 入	13 野 菜 の 貯 蔵	14 下 駄 ・ 道 具 箱
1 千里山田 1次AB (30)	a		7										2	1	
	d	2	5	4		2			1		1				
	e	26	4	4	1										
2 千里山田 1次CD (30)	a		9										2		
	d	4	4	5		7			1						1
	e	28	6	3		1	1								
3 宮山台AB (30)	d	24	4	6	1	5									1
	e	12	2	5		4									
4 宮山台CD (30)	a		23						3		1			1	
	b	5		8		2									
	e	28		2	1	2									1
5 原山台AB (30)	a		12												
	b	17	1	3				1							
	e	29	3	1		6		1	2						1
6 原山台CD (30)	b	22	1	9								1			
	c	1	23												
	e	30		8		3						1			1
7 赤坂台 (33)	b	5	8	2											
	d	3	5	11											
	e	30	2												
8 千里山田 2次 (29)	b	1	8	2		4			1						1
	e	21	2	3					1						
9 若松台 (30)	d	5	1	11											
	e	29	4	3		2									

\*) バルコニーの記号は次のような居室番号と対応する。1 (DK) : a, 2 (L) : b, 3 (和室) : c, 4 (和室) : d, 5 (和室) : e。

\*\*) 2つ以上のバルコニーにわたって置かれる物品は、両方のバルコニーで重複して数える。

図8.31 各バルコニーに置かれるている物品



住 宅 型 (サンプル数)	バルコニーの面積 (㎡)			評 価 の 分 布										評価の 平均値
	北側	南側	計	10	20	30	40	50	60	70	80	90%		
1 (30)	1.3 <sup>5</sup>	7.9 <sup>2</sup>	9.2 <sup>7</sup>	1	2	3	4	5					3.0 <sup>0</sup>	
2 (30)	1.3 <sup>5</sup>	7.9 <sup>2</sup>	9.2 <sup>7</sup>	1	2	3	4	5					2.6 <sup>0</sup>	
3 (30)	—	9.0 <sup>0</sup>	9.0 <sup>0</sup>	1	2	3	4	5					3.3 <sup>3</sup>	
4 (30)	2.4 <sup>0</sup>	6.6 <sup>0</sup>	9.0 <sup>0</sup>	1	2	3	4	5					2.8 <sup>0</sup>	
5 (30)	1.4 <sup>5</sup>	5.9 <sup>6</sup>	7.4 <sup>3</sup>	1	2	3	4	5					2.6 <sup>0</sup>	
6 (30)	1.6 <sup>7</sup>	5.7 <sup>6</sup>	7.4 <sup>3</sup>	1	2	3	4	5					2.2 <sup>7</sup>	
7 (33)	—	6.6 <sup>6</sup>	6.6 <sup>6</sup>	1	2	3	4	5					1.4 <sup>2</sup>	
8 (29)	—	7.1 <sup>4</sup>	7.1 <sup>4</sup>	1	2	3	4	5					2.1 <sup>4</sup>	
9 (30)	—	7.4 <sup>7</sup>	7.4 <sup>7</sup>	1	2	3	4	5					2.6 <sup>0</sup>	

●凡例：1. 非常に不満 2. やや不満 3. どちらともいえない  
4. まあまあ満足 5. 非常に満足

図8.32 住宅型別「バルコニーの広さ」評価

は物を置くにも限られており、1.8m くらいの幅は必要ではないと思われる。

また、〈06〉の北側バルコニーは、サービスに使われる率が高いことから、私室に設けるよりも、他の住戸型のように、台所部分に付ける方が望ましい。

以上のように、南側にまとめてバルコニーをとることの方が有利なことから、住戸の間口を広くとることが可能ならば、台所・食事・だんらんの場合ともに住戸の南側に配置し、それらの居室にわたって広いバルコニーをまとめて計画することにより、サービスバルコニーとしても植木類を置くバルコニーとしても使えるというように、種々の機能を兼ね合わせたものとして計画されることが提案される。勿論、平面として総合化する場合には、上に述べたようないくつかの条件をすべて満たすことは考えられず、他の生活条件と適切に組み合わせられるなかで実現されるべきである。

## 8. 5 中層集合住宅の平面計画についての提案

本調査研究によって得られた結果の中から、今後の中層集合住宅の平面計画に生かしていけることはどのようなことなのか、さらに、それらの計画条件をとり込んだ平面としてどのようなものが考えられるのかについて若干の提案をしてみたい。ここでは専用住戸面積70㎡水準で検討する。その意義は次の通りである。現在までの段階で、公的賃貸住宅は約60㎡の水準に届きつつある。他方、「平均居住水準」（昭和50年住宅地審議会）は、4人世帯で住戸専用面積を86㎡と規定している。さらに将来的には、100㎡水準に向うことが規定される。そうした目標への到達過程へのワンステップである一面と、結婚後間もない若い世帯にとつ

て適当な規模でかつ現在の取得能力にも対応するという一面の両方から、住戸専用面積70m<sup>2</sup>レベルを位置づけることが可能である。70m<sup>2</sup>住宅の間取りの質がワンパターンでなく、家族成長段階にあわせて、かつ生活型にあわせて変化しうる間取りになりうるならば、定住可能な集合住宅として極めて有意義であろう。ここではこうした観点から、「面積中庸、マルチ・パターン」型住戸平面計画の提案を行なう。

### (1) 家族の成長と間取りに対する評価

家族の成長にともない住戸の規模・居室相互の結合関係に対する居住者の要求は変化していくのがみられた。すなわち、家族人数が多く、また、成長するにしたがい、一般的に居住者の間取りに対する評価は低下していく。そして、長子が12～17才という年代の家族型で最も低下することが注目される。したがって、この層が平面計画上最も留意されなければならないわけである。住生活の内容を検討してみると、子供の勉学に対する志向が高まり個室要求が強くなった段階であること、また一方で、だんらん生活も重要で広いスペースを求めていることなど生活内容が広い規模を求めているにもかかわらず、限られた面積の中で処理していることに低い評価の原因があると考えられる。さらに長子が18才以上になると、だんらん室の重要度が低くなり、子供の個室の中に趣味的な要素が増加し充実していくのがみられた。

### (2) 公室部分の構成と家族の成長

間取りに対する評価を住宅型別にみると、DKを隣接した居室と結合させて拡大して使用できるような平面の評価が高く、逆に、DKの広さが狭く(6.0畳程度)固定されたものの評価は低い。したがって、この規模の住戸においては公室部分の構成としてはLとDKとが接していることが、広く使える可能性があり有効であると思われる。

さらに公室部分に限って、家族の成長段階別に検討してみる。まず、家族型別に公室別分の構成に対する希望をみると図8.33のようであった。①(DK)タイプを中心に、②(L)DK、③(LDK)などに対する希望が各家族型を通じて表われているのを見ることができる。

このような希望と子供の成長に応じた個室の確保という条件とを合わせて考えた結果、約70m<sup>2</sup>という住戸規模における公室部分の構成を提案すると図8.34のようなものとしてまとめられる。すなわち、どの家族にも一般的に適合できる標準的なものとしてLとDKという構成で、それらが相互に接している②(L)DK型が基本的段階として提案される。このタイプに適合する層は、各家族型を通じて一定の割合で存在する。次に、家族の成長というファクターを考慮して計画を行なう場合には以下になる。子供がいない夫婦では、公室として狭くても一室

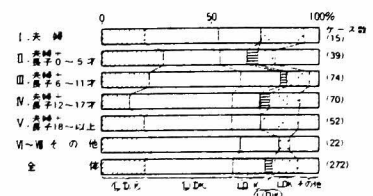


図8.33 家族型別、だんらん・食事空間構成の希望

家族型	LDK構成の適合率	基本的適合	家族型への適合	独自の生活への適合
I. 夫婦			(LDK)	(LD) (K)
II. 夫婦+長子0~5才			(広いL) (DK)	
III. 夫婦+長子6~11才	(L) (DK)		(L) (DK)	北側(L) 南側(L)
IV. 夫婦+長子12~17才			(LDK)	
V. 夫婦+長子18才以上			(LDK)	

図8.34 住生活要求の段階とだんらん、食事部分構成の対応

である **(LDK)** で充分で他に書斎などのスペースをとることが考えられる。長子が0～5才という家族では、**(LDK)** の構成においても特に遊び場となる広いLであることが望ましい。さらに長子が小学生になると、子供のための個室をとることが重要になり、高校生になるまでの家族型では公室部分に居住面積を割り振ることが難しくなる。そのため **(LDK)** が一般的になる。さらに長子が18才以上になると、私室を充実することの方に重きがおかれるために、公室は **(LDK)** で最小限の広さがあればよいといった変移が設定できる。

以上に述べたような家族の成長による公室部分の住要求の変化に対して、居室の使い方、間仕切・家具の配置の変更などにより適合できる住戸平面の計画が望まれる。

また、家族型といった居住者の基本属性からは判断しきれない独自の生活要求への適合段階として、**(K)** の **(DL)** からの分離という要求が各家族型を通して約20パーセントという高率で表明されていることが注目される。今後供給される住宅平面の構成としてK独立というタイプも考えられてよいだろう。

以上の提案は住戸規模が現在供給されている住戸と同一として行ったものであるが、今後住戸規模自体の拡充が期待される。住戸規模が拡大した場合の公室部分の構成については図8.35に提示する。

LDK構成の 適合段階	家族型への適合	独自な生活 への適合
I. 夫 婦	<b>(LDK)</b> の拡大、第2の <b>(K)</b> を つくる	
II. 夫婦＋ 長子0～5才	より広いL <b>(DK)</b>	<b>(LD) (K)</b>
III. 夫婦＋ 長子6～11才	広いL <b>(DK)</b>	<b>(LD) (K)</b>
IV. 夫婦＋ 長子12～17才		
V. 夫婦＋ 長子18才以上	<b>(DK)</b> はそのまま、 私室の拡大、L <b>(DK)</b>	

図8.35 住戸規模が拡大した時の  
公室部分の構成

### (3) だんらん室の構成

公室部分の中でも特にだんらん室に注目し、平面計画上の留意点を列記する。

- ① Lは通過動線を含まないこと。
- ② Lの広さは、最低8畳で12畳くらいが望ましい。
- ③ Lの位置は、一般的に南側にとられる傾向が強い。しかし、個室の日当りを重要視する居住者の独自の生活に対しては北側にLを置くことも有効である。

### (4) 私室部分の構成

- ① 各室が直接採光できること。
- ② 各室の押入・収納部分は、最低幅1間確保されていることが望ましい。
- ③ 片廊下型の住棟の場合、北側の通路に面した狭い居室は居住者の評価が悪く望ましくない。

### (5) ユーティリティ、バルコニー

- ① 自然換気を行なっていることは居住者の評判が良く、今後も継続されることが望まれる。
- ② 脱衣場は、玄関脇に設けることは望ましくない。区分されたユーティリティスペースを確保することが望ましい。

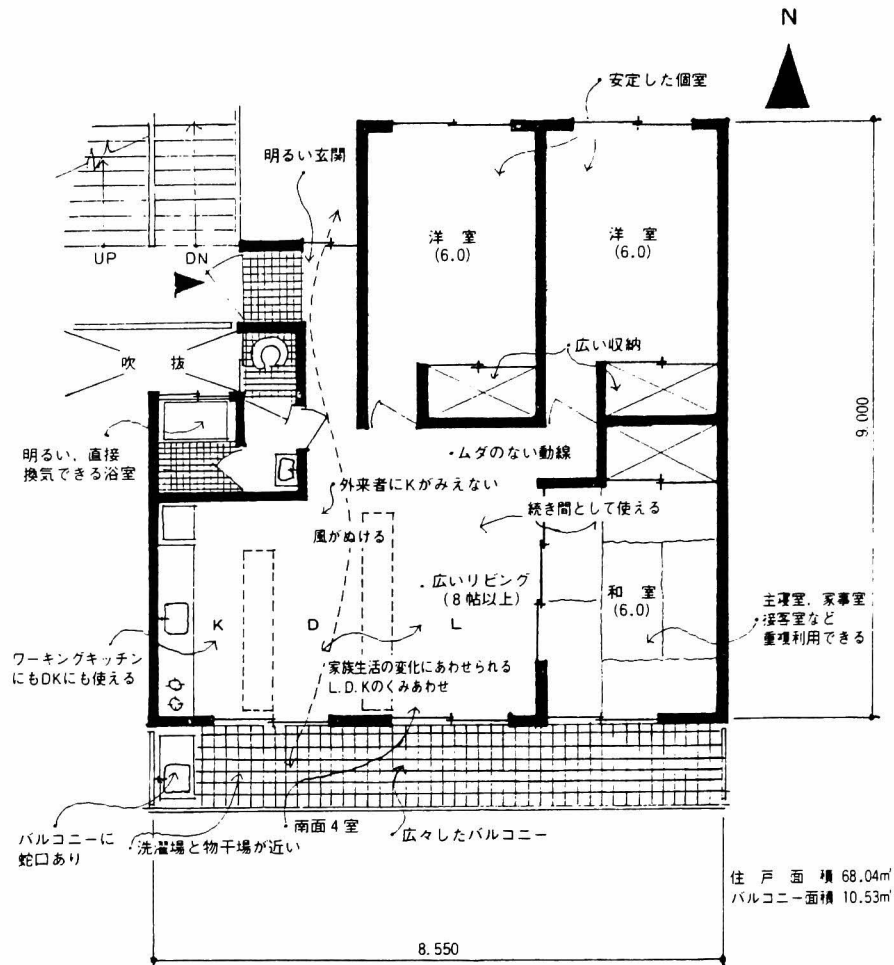


図8.36 公室部分の構成に変化をもった平面例

③ バルコニーの奥行きは深くする方が多用途に使用できるので望ましい。

#### (6) 公室部分の構成に変化をもつ住宅平面の提案

これまで述べてきたような提案を、ほぼ現在の住戸規模と同一の条件のもとでとり込んで平面としてまとめたものが図 8.36 である。公室部分については、連続した空間としてとり、生活様式の変化には、食器棚などの家具を移動させて区切ることによって対応することが考えられている。ユーティリティには自然換気直接採光が可能なことは現在のものと同様である。また、バルコニーは南側にまとめてとっている。

# 民間中高層住宅の住戸計画の評価

## 9.1 本章の目的

中高層集合住宅の住みよさを評価する視点にはいくつかのものがある。これまでの部分では、設備による住みよさの確保、生活意識からの評価、クレーム発生状況からみた評価などの視点からとりあげてみたが、ここでは、平面計画の側面から考察してみたい。

平面計画を評価する場合、単に物的な住戸の空間構成のみを対象とすることでは不可能である。それは、平面計画自体が、住戸の広さ、部屋相互の分離と結合、各部屋の配置などに分解されるひとつのシステムを構成していることに原因しているからである。したがって、平面計画を評価するには、それに対応する、居住者の行なうであろう生活行為を考えながら、そこに生まれる総合的な住生活像として居住者の要求と平面構成とに矛盾はないかを検討し、評価する必要がある。

ここでは、まず、評価対象である住戸の平面計画がいくつかある中で、それらのある集団に共通してみられるいくつかのパターンのタイプを設定し、今回調査対象とした住戸プランを分類することから始める。平面パターンの設定にあたっては、評価をする視点によって異ってくるが、今回は住生活上の居住性の良さという観点からのものである。次に、これらの各平面計画のパターンごとに居住者の評価と対応させ、相互に比較することを通して、各平面計画の優劣とそのような評価の出てくる根拠についての考察を行なう。

とりあげる住戸平面の条件としては、次の3点があげられる。

- ① 平均化して比較考察するに足るだけのサンプル数を持つプロジェクトであること。
- ② 比較する平面計画を有する住宅の条件（面積、部屋数、設備、価格、立地等々）が比較的等しいこと。

- ③ 比較する平面計画を有する住宅に住む居住者の属性（年収、家族構成、職業等々）が比較的等しいこと。

## 9.2 プラン型の分類

評価の対象となるプランタイプの分類を行なう。一般に考えられるプランとは、「間取り」のことであり、各部屋の配置と結合の仕方といったとらえ方をしている。しかし、今回取得している居住者評価のデータと対応させるものとして、各部屋相互の結合関係までをとりあげて考察することは不可能であると考えた。ここでは、「住戸ユニット」というレベルで平面計画をとりあげ、その評価を考えてみる。フラットな集合住宅では、住戸の平面計画というのは、各住戸を構成する各部屋という要素を住戸面積をもつ長方形の枠の中に配列したものと考えられる。各部屋で行なわれる生活行為を満足させるために、各部屋がとりうる規模と、縦、横の長さにはいくつかの標準的な値が見出せる。そして、このように標準的な値をとる部屋を、それら相互の間に適宜通路空間をとりながら配列した住戸のユニットにも、構成要素である部屋の数と並べ方のパターンにより、いくつかのタイプが見出せるようになる。また、住戸ユニットの縦横の比率というのは、より上位の計画である住棟計画による廊下、階段の設け方、構造計画による間口、奥行の尺度に規定されながら決定されている。このことはまた、各部屋の配列の自由さをも規定することもある。このように、各部屋の空間構成、住戸の間取りと住棟計画とは相互に影響を与え合っているわけであるが、この間をつなぐ計画要素として「住戸ユニット」というレベルをとりあげたわけである。

「住戸ユニット」として各住戸のプランを見ると、開口部と壁面のとり方によって大きく分類されることが見出せる（図9.1）。

① 1面開放

住戸の一面のみに開口部があり、他の面は壁面となるものである。自然採光が得にくいプランを形成し易く、小規模な住戸にしかむかない。

② 2面開放（直角型）

2つの壁面に開口部をもつ住戸プラン。ある角の両側の壁面に開口部をもつものであるが、多くの住戸を集合させることは難しい。

③ 2面開放（両端型）

向かい合った2壁面に開口部をもつ住戸プランをもつ。このタイプの住戸はいくつも並べることにより壁を共有し合って住棟を形成することが可能であり、②より集合させやすい。

④ 3面開放

住戸の3面が開口部を有しており残りの1面がユーティリティーなどを含んだ壁面になっているもの。

さらに検討を加えてみると、両端を開放した2面開放タイプ③は、設備コアの位置と部屋の配列という平面計画の要素を加えてみると、さらに3つのプランタイプに大きく分けられることがわかる。

① 北側コア型

住戸ユニットの中に部屋が2列に並び、設備コアが入口側（主に北側になることが多い）にあるタイプ。

② センター・コア型

住戸ユニット内に部屋が2列に並び、中央に設備コアのあるタイプ。設備コアは外気に面しない。

③ 3列型

部屋が、開口部に対して3列に並んでいるタイプであり、開口部長さが大きいのが特徴である。設備コアは、北側で入口に近い部分に配置されることが多い。

以上の全体の系統図をまとめて図9.1に示す。

この系統図に示した住戸ユニットのタイプ分けを、それぞれの住戸の間口と奥行の長さのグラフ上にプロットしたものが図9.2から図9.9である。これらは、今回調査対象としてとりあげた住戸の住戸ユニットのバリエーションとして、こうした拮据が見られたということを示しているだけであり、その頻度については考慮していない。建設されるすべての中高層住宅の居住者を対象とした調査ではないので、頻度を問題にすることは意味がないと考えたわけであり、居住者評価との対応に重点をおいた分析をしてゆく。

図9.2～図9.9について次の4点がみられる。

① 1面開放は面積規模の小さなものについて見られる（50～60㎡）。

② 2面開放：直角型については、①のタイプの住戸が、たまたま住棟の端部になったために開

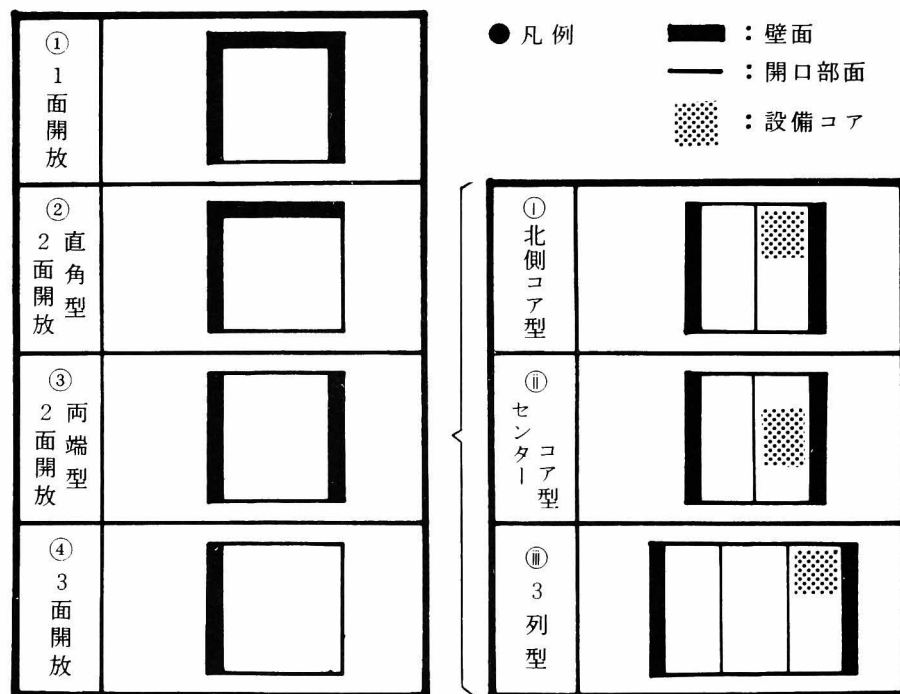


図9.1 住戸ユニットのタイプ

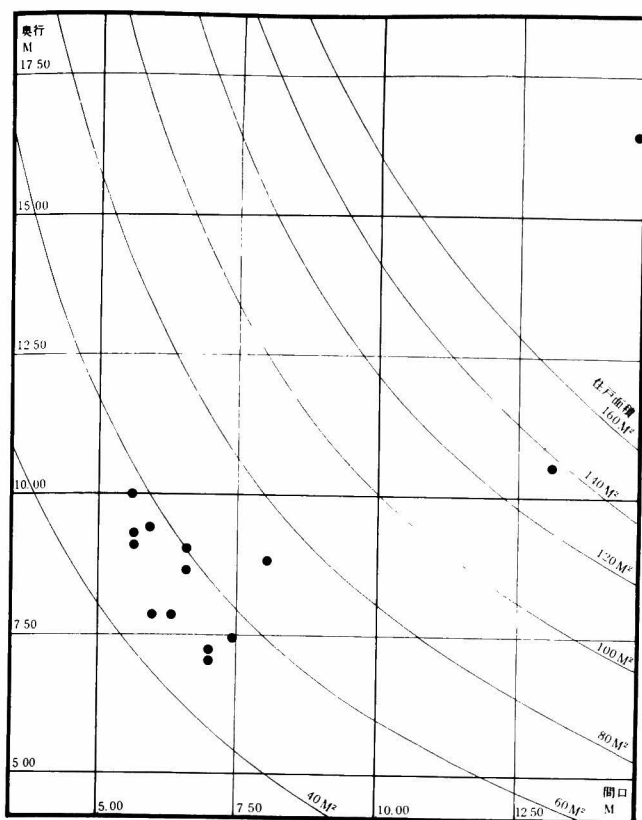


図 9.2 1面開放の住戸ユニット分布（関東）

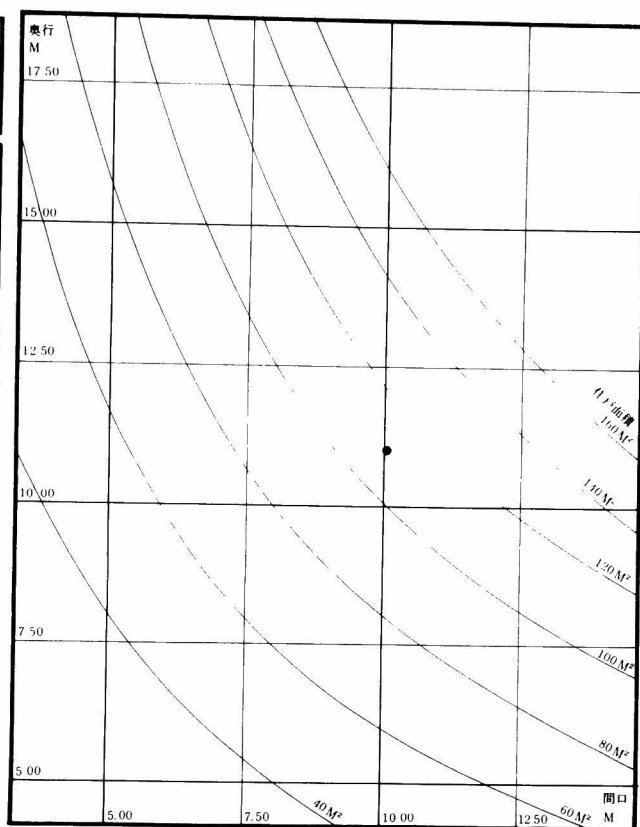


図 9.3 1面開放の住戸ユニット分布（関西）

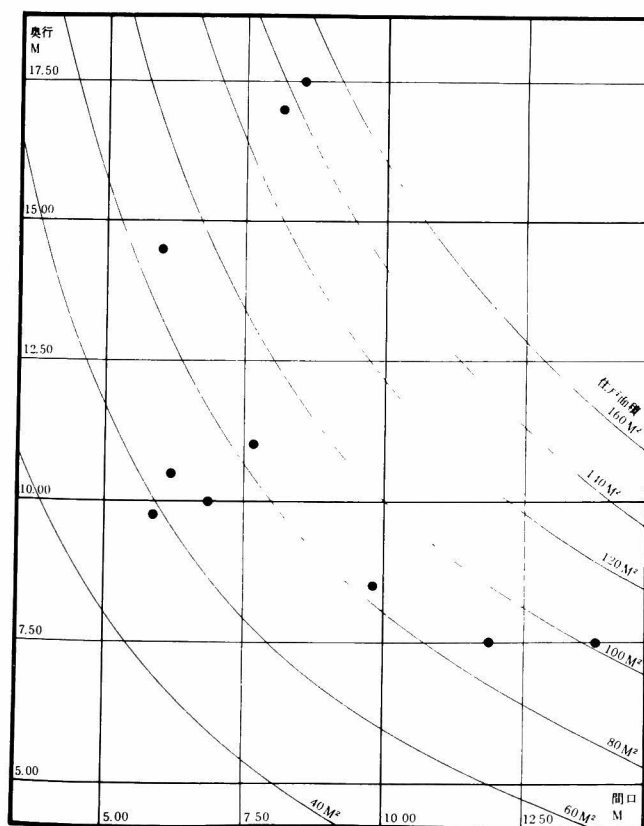


図 9.4 2面開放直角型の住戸ユニット分布（関東）

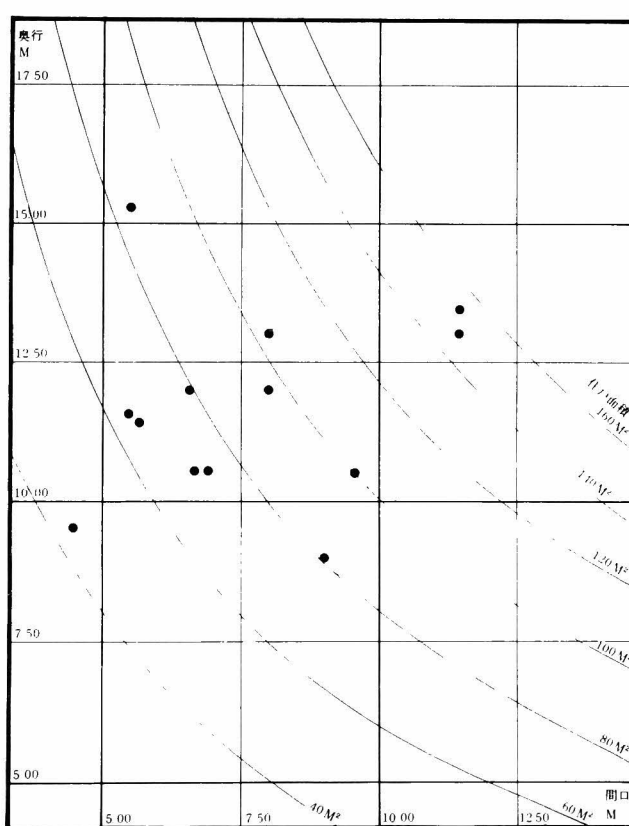


図 9.5 2面開放直角型の住戸ユニット分布（関西）

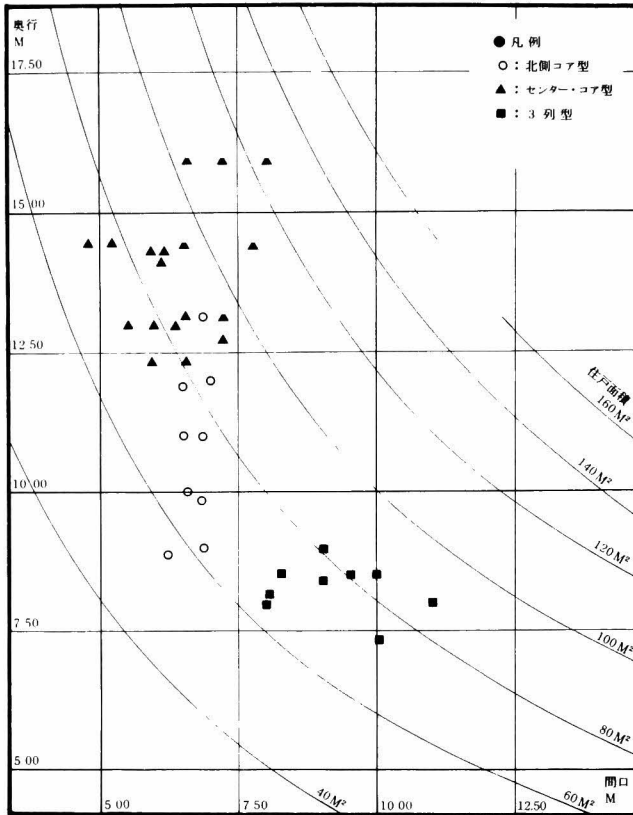


図 9.6 2面開放両端型の住戸ユニット分布（関東）

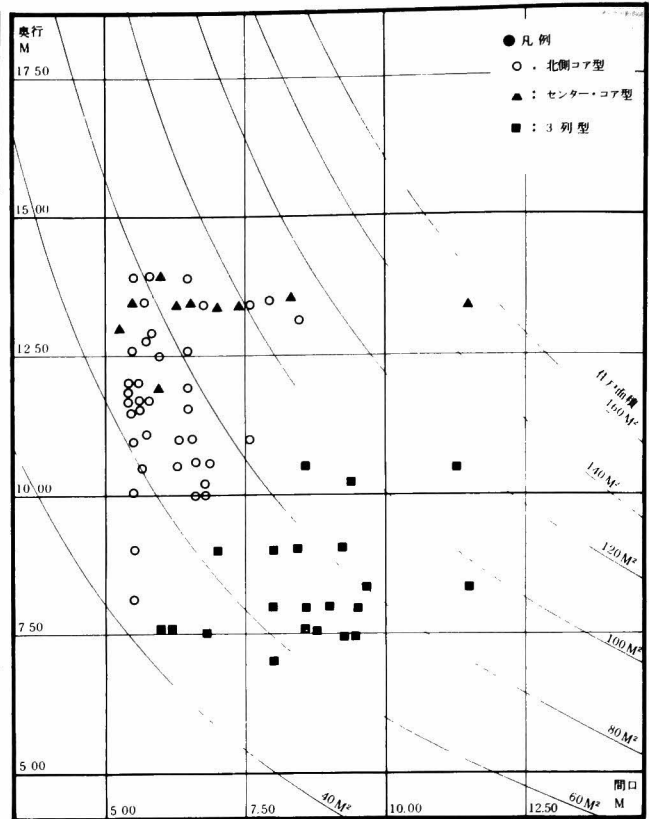


図 9.7 2面開放両端型の住戸ユニット分布（関西）

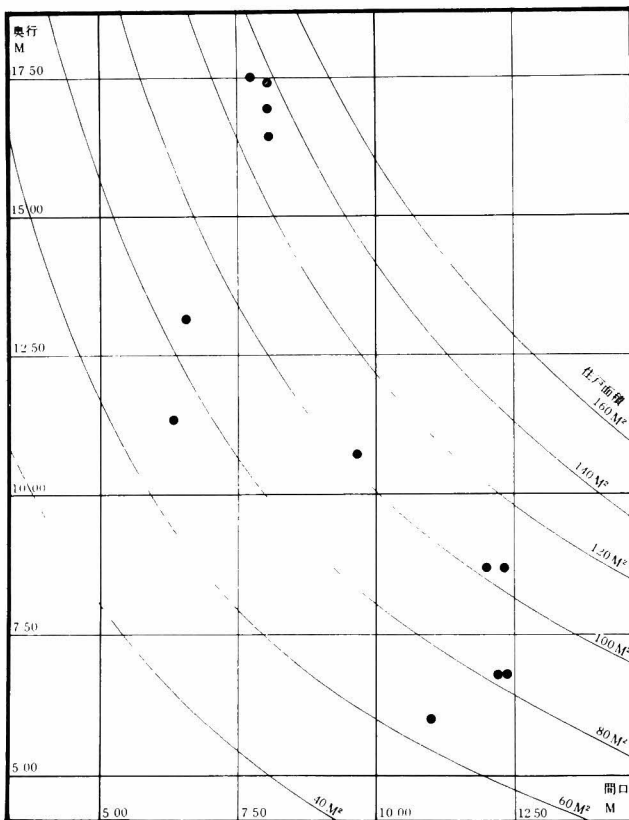


図 9.8 3面開放の住戸ユニット分布（関東）

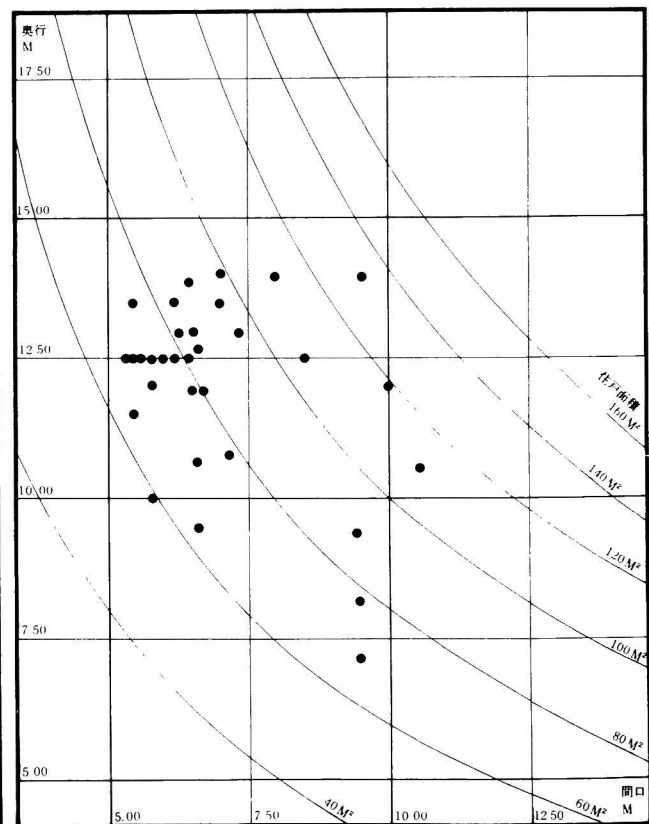


図 9.9 3面開放の住戸ユニット分布（関西）



口部がもう1面増えた場合と、最初から開口面を多くとる計画原則で行なっていた場合とが見られる。後者の場合には規模が大きい。

- ③ 2面開放：両端型に当たる住戸タイプは、その数が多く、また地区により分布にも特徴がある。

まず、関東についてみると、①～③が分離して分布するのが見られる。開口部（間口）の長さが奥行きより長いとまりが③3列型であり、これとほぼ同様な住戸面積をもち、開口部よりも奥行きの長いとまりが①北側コア型になる。さらに奥行きの深いものが②センター・コア型のとまりであり、両者の境界は奥行き12m前後である。①北側コア型は、間接採光を行なう居室が発生し易い住戸タイプであり、この12mという奥行きを越えて①北側コア型のプランをつくると、採光の不可能になる部屋が発生したりするために②センター・コア型に移行するのではないかと考えられる。また、②センター・コア型では、設備コア部分に通路部分を必要とするために住居規模は①北側コア型に比べて若干大きくなっているのが見られる。

次に、関西について見る。③3列型の分布は関東とほぼ同様である。奥行きの深い住居は建設されておらず、そのため②センター・コア型の数は少ない。逆に①北側コア型の住戸ユニットが多く、奥行き14m程でもこのタイプで計画されている。①北側コア型と②センター・コア型との境界については関東の場合ほどはつきりせず、連続している。①北側コア型が多いことや、奥行きが深くても②センター・コア型に移行しないことには、関西の中高層住宅では、自然採光、自然換気によった住生活を望んでいることが多く、人工換気になる②センター・コア型が少なくなっているのだと考えられる。

- ④ 3面開放を実現している住戸は少ない。関東では3面開放することを前提として計画したプロジェクトも見られる。しかし、多くのものは③の両端2面開放のタイプの住戸が住棟の端に位置したためにもう1つの壁面にも開口をとったにすぎないものであり、また、開口も小さい。

### 9.3 平面計画の評価

中高層集合住宅の平面計画の評価をしてみるのに、前節で分類した「住戸ユニット」のタイプを対象としてとりあげる。その中でも、ここでは③

の住戸タイプに限ってみたい。その理由としては次の3点がある。

- ① 中高層集合住宅の中でも、「大衆マンション」と言われるものがこれに相当するように、供給される住戸数が多いこと。これは、前節のプランタイプの分類においてもみられた。
- ② 中高層集合住宅にかかわる問題の発生しているプロジェクトに対応した住宅タイプである、と考えられること。平面計画上からは、間接採光による居室の発生、設備機器によって生活環境を確保することによる光熱費の負担の増加、その他、壁を隣戸と共有することによる管理上の問題、騒音発生に対するクレームなどが発生する問題を含んでいると考えられる。
- ③ 住宅公団の供給してきた集合住宅の住戸タイプよりは、規模的、設備的にひとまわりグレードの高いものがあることから、これに対する居住者評価を対応させることにより、今後の集合住宅形式のあり方、方向性を見出すのに有効と考えられる。

したがって、住宅規模60～80㎡、室構成は3LDKタイプで、冷暖房設備としてセントラル形式のものを備えていない住戸をとりあげて、住戸タイプを居住者評価と対応させることにより比較検討した。

住戸平面をとりあげる際の条件を考慮し、居住者、住宅の基本的な条件・属性を検討した結果、評価対象となる住戸を多く含むプロジェクトとして関東、関西それぞれ次の5つずつを選定した。（表9.1）

まず、関東のものから検討していく（図9.10～9.14）。「住宅全体の住みよさ」では、②センター・コア型が最も良くなっている。評価の平均をみると②センター・コア型 3.8<sup>2</sup>, 3.5<sup>3</sup>, ③3列型 3.3<sup>0</sup>, 3.2<sup>4</sup>, ①北側コア型 3.1<sup>3</sup>である。「間取り」についてみると、③3列型(平均評価 3.9<sup>0</sup>, 3.5<sup>0</sup>)、②センター・コア型(3.7<sup>5</sup>, 3.2<sup>5</sup>)、①北側コア型(3.0<sup>2</sup>)の順になる。このような評価の出てくる原因について、他の評価項目の結果を手がかりにして考察してみる。

①北側コア型は住戸タイプの中では、最も低

表 9.1 平面計画評価対象プロジェクト

地 区	関 東	関 西
住戸タイプ	プロジェクト№	プロジェクト№
① 北側コア型	31	71, 73
② センター・コア型	32, 33	54,
③ 3 列 型	43, 44	81, 85

い評価を受けているわけであるが、その原因となっている項目として「日当り」評価の低さが注目される。このタイプの住戸では、直接外気に面さず間接的に採光する居室が生まれていることが、こうした評価に結びついているのであろう。逆に、「日当り」評価の良いものは、南面開口開口の大きなものであり、Ⅲ3列型になる。これに原因して、Ⅲ3列型の住戸では、光熱費が少なくてすむものと考えられる。「日当り」に関係のある「風通し」評価についてみると、この項目は、窓を内部のプライバシーを確保しながら開放し得るか否かということと関係をもって評価されているようである。すなわち、プロジェクト43、32、31などのように階段形式で各住戸にアプローチする集合形式をとるものの方が、プロジェクト33、44などのように廊下形式でアプローチするものよりも北側の窓を開放できるためであろう「風通し」評価は高い。「換気」については、平面計画とは直接かかわるより、換気設備とのかかわりが強い評価であるが、外気に面し、かつ、プライバシーを保ちながら開放可能なプロジェクト43の台所、浴室の換気の評価は他の場合よりも高くなっていることは、平面計画という側面から有利であると言える。

「広さ」評価については、①北側コア型とⅢ3列型とが良い評価を受けているが、これには設備コアが住戸の隅にあるために居住部分が連続しており、2つ以上の部屋を続けて使用するなどのフレキシビリティが若干高くなっているからであろう。②センター・コア型では中央に設備コアをはさむことにより居室間のプライバシーは確保できるメリットはあるわけで、これが「間取り」評価、「全体の住みよさ」評価を高める影響を与えている。

居住者の生活意識は、①北側コア型、Ⅲ3列型の住戸タイプでは、自然環境による居住性の確保を望んでいる。また、②センター・コア型の居住者は、人工環境によるマンション生活のよさを認めている人たちである。したがって、居住者の生活意識、生活様式に対して、①北側コア型の住戸タイプは間接採光の居室があるなど人工環境の必要な構成なので、住戸形式と居住者との対応が不適切であるわけで、これが住みよさの評価にも悪く表われている。

次に、関西のプロジェクトについて考えてみる。(図9.15～9.19)。関西の場合、②センター・コア型の住戸タイプが少ないことは前節で述べたが、ここでとりあげた住戸タイプも他の住戸タイ

プと若干グレードが異なっているため、まず、そのちがいを吟味しておきたい。関西における②センター・コア型は、冷暖房設備付のものが住戸規模が大きくなるという質の高いものになって見られるので、ここでとりあげている住宅のグレードに最も近いということで選定したのがプロジェクト54である。このプロジェクトでは、セントラル冷暖房が設置され、住戸面積も若干広いことは評価を考察する際に留意されなければならない。

住宅の居住性に対する住みごち評価をみると、「住宅全体の住みごち」評価は、②センター・コア型が最も高く(平均評価4.1<sup>4</sup>)、Ⅲ3列型(3.7<sup>0</sup>、3.4<sup>1</sup>)、①北側コア型(3.4<sup>0</sup>、3.3<sup>0</sup>)の順になる。これは関東の場合と同様な結果であるが、②センター・コア型の評価については冷暖房設備が設置されていることから住みよさが大きく影響していると考えられるので、そのまま他と比較できない。「間取り」評価については、Ⅲ3列型が最もよく(3.9<sup>7</sup>、3.7<sup>0</sup>)、②センター・コア型(3.7<sup>7</sup>)、①北側コア側(3.0<sup>0</sup>、2.9<sup>0</sup>)となる。これも関東と同一の結果を得た。Ⅲ3列型の中でもプロジェクト81のように、リビングルームの一面は壁になっていて、家具を置いたりできる場合の方が評価は高い。住戸面積が広い割合に比べて②センター・コア型の評価はさほど高くない。

「日当り」、「風通し」については、Ⅲ3列型が最も高い評価を受けている。南面開口部の長さが長いこと、バルコニーが広いこと、北側に廊下がなく南北の窓とも開放可能なことが評価と結びついて考えられることは関東と共通している。①北側コア型としてとりあげた住戸の平面構成は、ほとんどちがわない。「全体の住みよさ」評価、「間取り」評価もほぼ同様の評価値を得ているが、「日当り」、「風通し」評価については異った評価値をとっている。この差は、南面開口部長さの差によるものが大きいと考えられる。換気性能については、機械換気設備の備っている②センター・コア型が良いほか、Ⅲ3列型に評価の高いものがある。Ⅲ3列型には2つを対象としてとりあげたが、ユーティリティ部分の開口が廊下に面しておらず、外部に開放できる位置にあるものの方が評価は高い。②センター・コア型の場合、光熱費と管理費合計は他のプロジェクトの2倍ほどでかなり高い。

以上のように、関西における評価も関東における評価と同じような傾向を示している。

これから、中高層集合住宅の平面計画の方向

## 次頁からのプロジェクト別平面計画評価(図9.10～9.19)

### をみる上での凡例

#### ● 設備グレード

1. 補助具中心
2. 補助具+固定
3. 一般
4. 固定+補助具
5. 固定中心
6. ミックス
7. 補助具+セントラル
8. セントラル中心
9. セントラル+固定

#### ● 生活意識

- 4,5に對し、大きくなる程自然環境志向、小さくなる程人工環境志向

#### ● 居住者評価

1. 非常に悪い
2. やや悪い
3. ふつう
4. まあまあ良い
5. 非常に良い

ただし、「台所の換気」、「浴室の換気」、「便所の換気」については、トーンをつけた部分が「問題を訴えないもの」、トーンをつけない部分が「何らかの問題が発生している」割合を示す。「光熱費負担感」、「管理者負担感」は

1. 非常に負担がかかる
2. 負担がかかる
3. それほど支障はない

グレード BH	プロジェクト No. <b>31</b>	所在地 浦和市	竣工年月 74.04	設計 ・ 1 ・	施工 ・ 1 ・	サンプル数 / 母数 45 / 361
------------	-------------------------	------------	---------------	-------------	-------------	------------------------

### 住宅特性

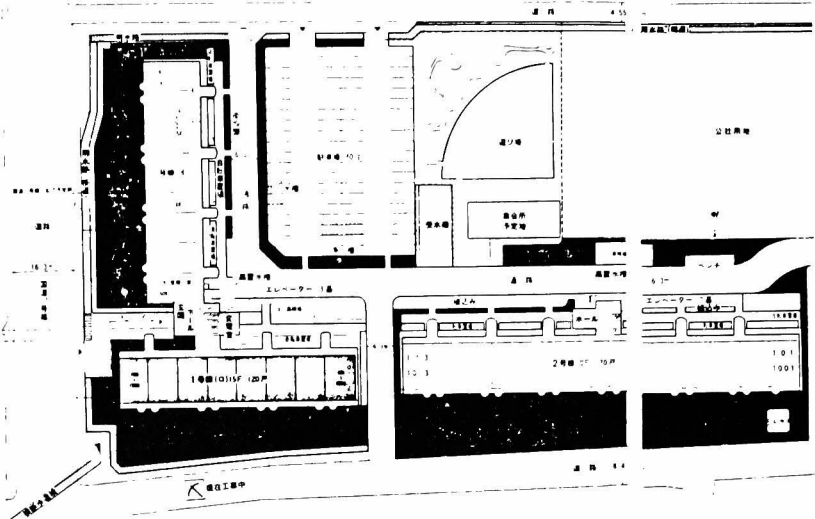
北側コア型	
	
11PC 11/15	
プラン型	2 DK 2 LDK 3 DK 3 LDK 4 DK 4 LDK 5 DK 5 LDK
住戸面積 (m <sup>2</sup> )	40 50 60 70 80 90 100 110 120
設備グレード	1 2 3 4 5 6 7 8 9
管理費 (円)	10 20 30 40 50 60 70 80
分譲価格 (万円)	1000 2000 3000 4000 5000
クレーム発生	10 20 30 40

### 居住者特性

家族型	夫婦のみ 3世代 単身者 平均家族人数 (人)
年収 (万円)	250 300 350 400 500 600 800 1000
世帯主職業	自営業 会社員 学生 平均通勤時間 (分)
生活意識	3.0 4.0 5.0 6.0

### 居住者評価

住宅全体	2 3 4 5 3.13
広さ	2 3 4 5 3.58
間取り	1 2 3 4 5 3.02
日当たり	1 2 3 4 5 3.20
風通し	2 3 4 5 3.99
冷暖房設備	1 2 3 4 5 3.30
設備	1 2 3 4 5 2.91
台所の換気	83.7
浴室の換気	76.7
便所の換気	72.1
光熱費負担感	2 3 2.56
管理費負担感	2 3 2.51
日常生活の利便性	2 3 4 5 3.29
安心感	2 3 4 5 3.11



配置図

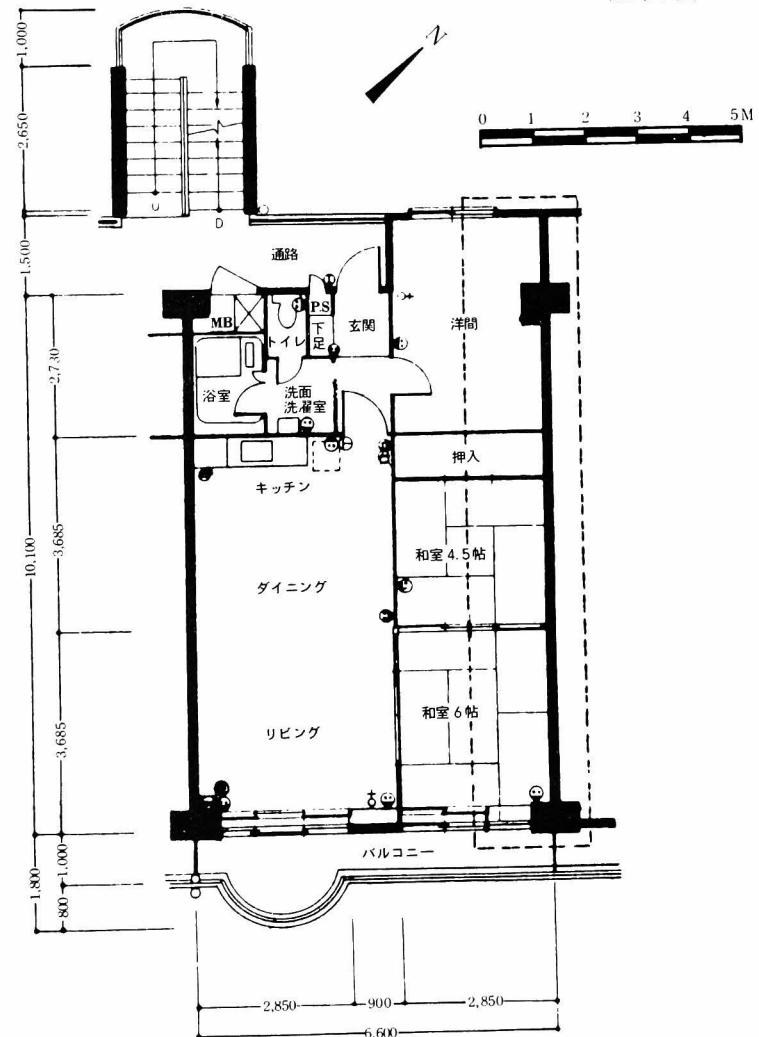


図 9.10 プロジェクト別, 平面計画評価 (関東 No.31)

グレード BH	プロジェクト No. <b>32</b>	所在地 松戸市	竣工年月 73.09	設計 1/11	施工 1/11	サンプル数 / 母数 28 / 165
------------	-------------------------	------------	---------------	------------	------------	------------------------

## 住宅特性

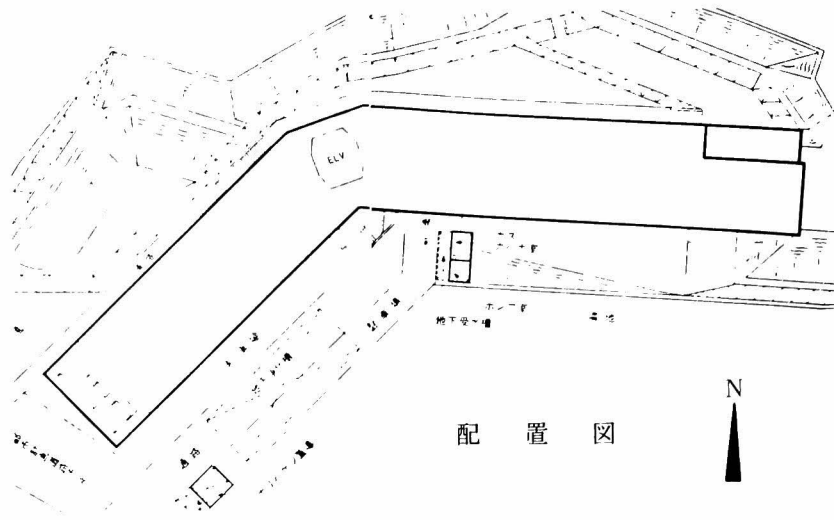
センター・コア型									
SRC 11									
標準階 造数	2	2	3	3	4	4	5	5	
プラン型	DK	LDK	DK	LDK	DK	LDK	DK	LDK	
住戸面積 (㎡)	40	50	60	70	80	90	100	110	平均 住戸面積 (㎡)
設備 グレード	1	2	3	4	5	6	7	8	9
管理費 月額	10	20	30	40	50	60	70	80	
分譲価格 万円	1,000	2,000	3,000	4,000	5,000	6,000	7,000	8,000	平均 分譲価格 (万円)
クシ発生	10	20	30	40	50	60	70	80	

## 居住者特性

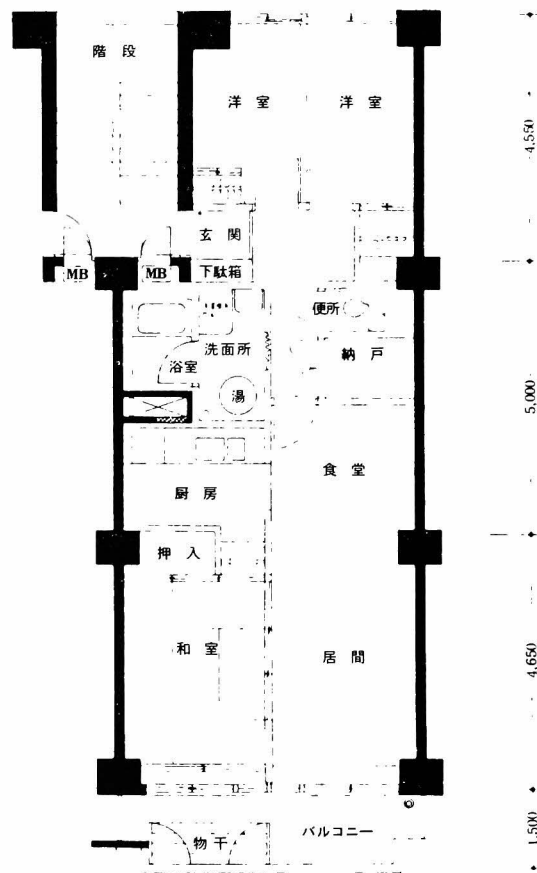
家族型	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	平均家族 人数(人)
年収	240	250	260	270	280	290	300	310	
世帯主職業	1	2	3	4	5	6	7	8	平均通勤 時間(分)
生活満足	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	

## 居住者評価

住宅全体	3	1	5	3.82
広さ	2	3	1	2.93
間取り	2	3	1	3.75
日当たり	1	2	3	3.58
風通し	3	4	5	4.54
冷暖房設備	2	3	1	3.48
設備	2	3	1	3.89
台所の換気				75.9
浴室の換気				71.4
便所の換気				64.3
光熱費負担感	2	3		2.57
管理費負担感	2	3		2.63
日常生活の利便性	3	4	5	4.50
安心感	2	3	1	4.00



配置図



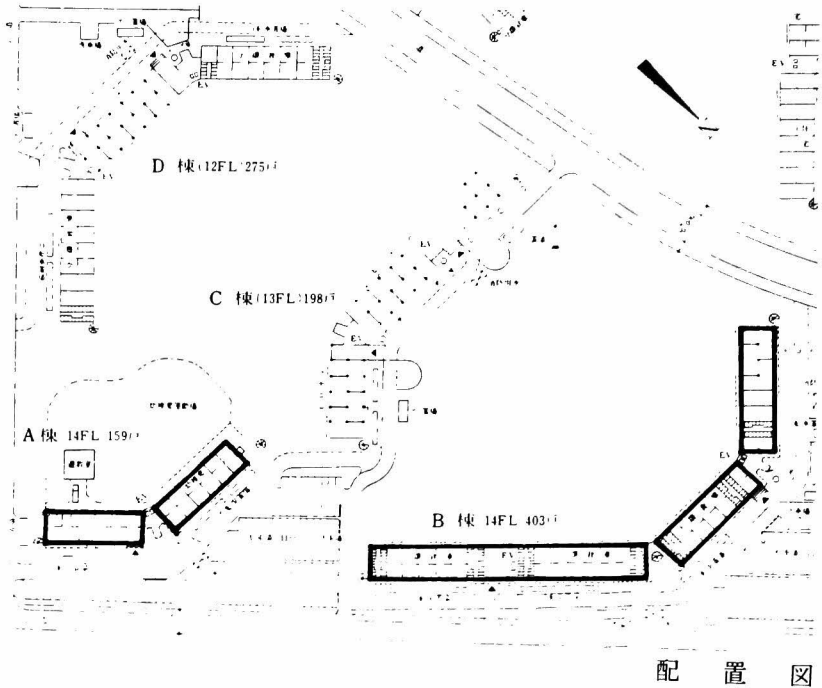
5,700

図 9 11 プロジェクト別、平面計画評価 (関東 No 32)

グレード BM	プロジェクト No. <b>33</b>	所在地 千葉市	竣工年月 73.03 78.	設計 10・10・	施工	サンプル数/母数 55/562
------------	-------------------------	------------	----------------------	--------------	----	--------------------

### 住宅特性

センター・コア型									
HPC 14									
プラン型	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	4LDK	5DK	5LDK	
住戸面積 (㎡)	49	50	60	70	80	90	100	130	平均 住戸面積 (㎡)
設備グレード	1	2	3	4	5	6	7	8	9
管理費 (万円)	16	18	42	4	20				
分譲価格 (万円)	1000	2000	3000	4000	5000				平均 分譲価格 (万円)
クイック発生									



### 居住者特性

家族型	1. 夫婦のみ						2. 夫婦+子供		3 世代		単身者		その他		平均家族 人数 (人)		
	■						■		■		■		■				
	5						85		4		2		3 <sup>7</sup>				
年収	250		300		350		400		500		600		800		1000		
	249		299		349		399		499		599		799				
(万円)	4		5		5		25		24		30		11		4	2	
	4		5		5		25		24		30		11				
世帯主職業	専業主婦		専業主夫		パート 主たる		パート 副たる		会社員		13 自営		11 業主		その他		平均通勤 時間 (分)
	■		■		■		■		■		■		■		■		
	7 <sup>2</sup>		45 <sup>3</sup>		32 <sup>7</sup>		1 <sup>8</sup>		4 <sup>5</sup>		7 <sup>2</sup>		74 <sup>7</sup>				
生活意識	3.0		4.5		3.2		1.8		5.5		7.2		6.0				
	3.0		4.5		3.2		1.8		5.5		7.2		6.0				

### 居住者評価

住宅全体	2	3	4	5	3.53
広さ	2	3	4	5	3.13
間取り	2	3	4	5	3.25
日当たり	2	3	4	5	3.78
風通し	2	3	4	5	3.96
冷暖房設備	1	2	3	4	3.06
設備	2	3	4	5	3.36
台所の換気					78.4
浴室の換気					56.4
便所の換気	2	3			40.9
光熱費負担感	2	3			2.58
管理費負担感	2	3			2.71
日常生活の利便性	2	3	4	5	3.33
安心感	2	3	4	5	3.33

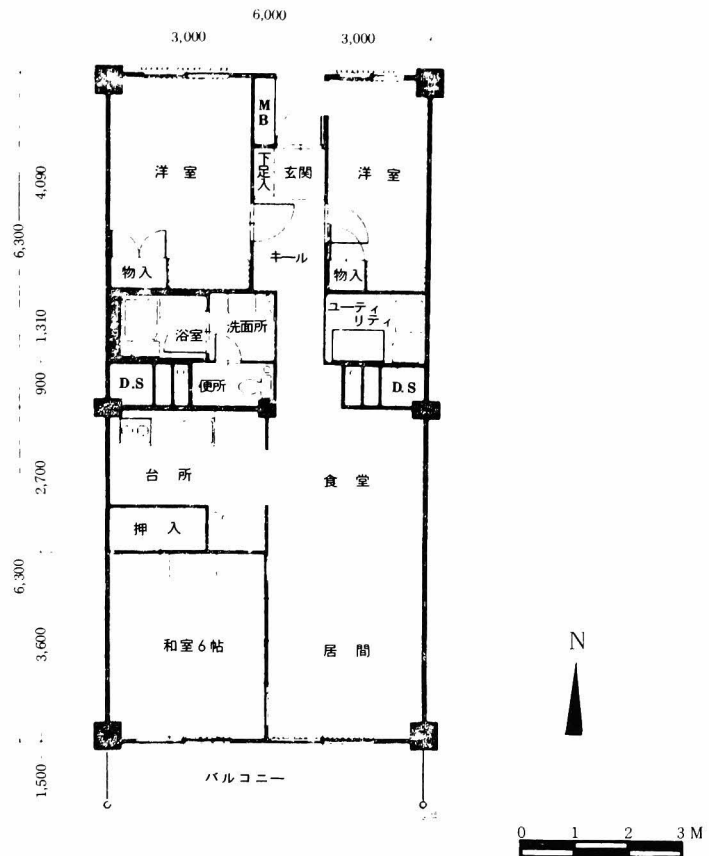
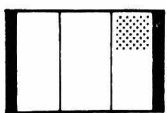
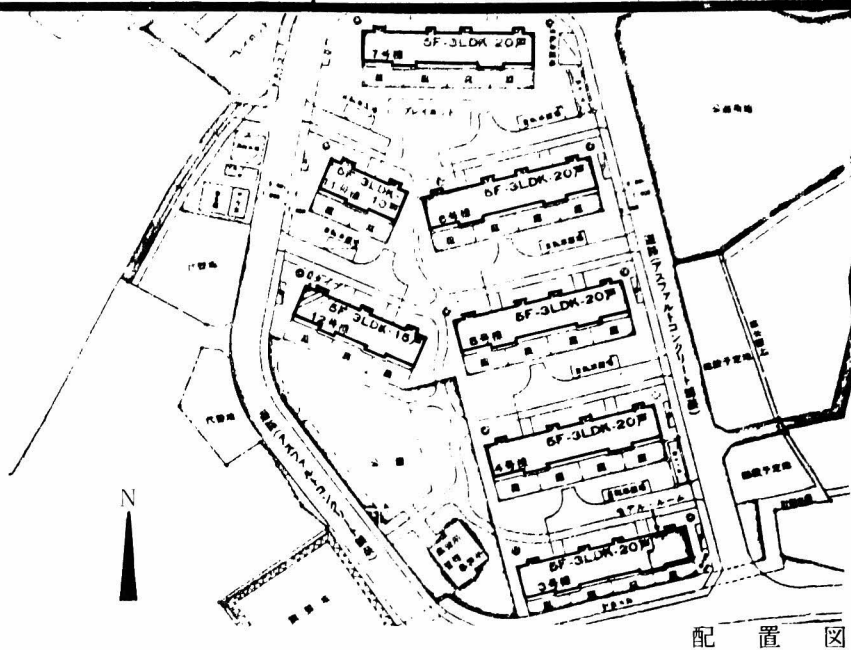


図 9.12 プロジェクト別、平面計画評価 (関東 No.33)

グレード BM	プロジェクト No. <b>43</b>	所在地 狭山市	竣工年月 75.03 75.10	設計 7・7・	施工 7・7・	サンプル数 / 母数 29 / 200
------------	-------------------------	------------	------------------------	------------	------------	------------------------

### 住宅特性

3 列 型									
									
標準 造数	PC 5/11								
プラン型	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	4LDK	5DK	5LDK	
住戸面積 (㎡)	49	50	50	60	70	80	90	100	120
設備 グレード	1	2	3	4	5	6	7	8	9
管理 費負担	10	20	30	40	50	60	70	80	
分譲 価格 (万円)	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	
発生 コスト	10	20	30	40	50	60	70	80	



配置図

### 居住者特性

家族型	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人	平均家族 人数(人)
年収	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	平均家族 収入(万円)
世帯主職業	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均通勤 時間(分)
生活	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

### 居住者評価

住宅全体	2.3	3.4	3.24
広 さ	2.3	3.4	3.66
間 取 り	2.3	3.4	3.90
日 当 り	2.3	3.4	4.24
風 通 し	2.3	3.4	4.41
冷暖房設備	2.3	3.4	2.75
設 備	2.3	3.4	3.07
台所の換気	2.3	3.4	6.72
浴室の換気	2.3	3.4	4.23
便所の換気	2.3	3.4	5.36
光熱費負担感	2.3	3.4	2.32
管理費負担感	2.3	3.4	2.79
日常生活の利便性	2.3	3.4	1.72
安 心 感	2.3	3.4	3.21

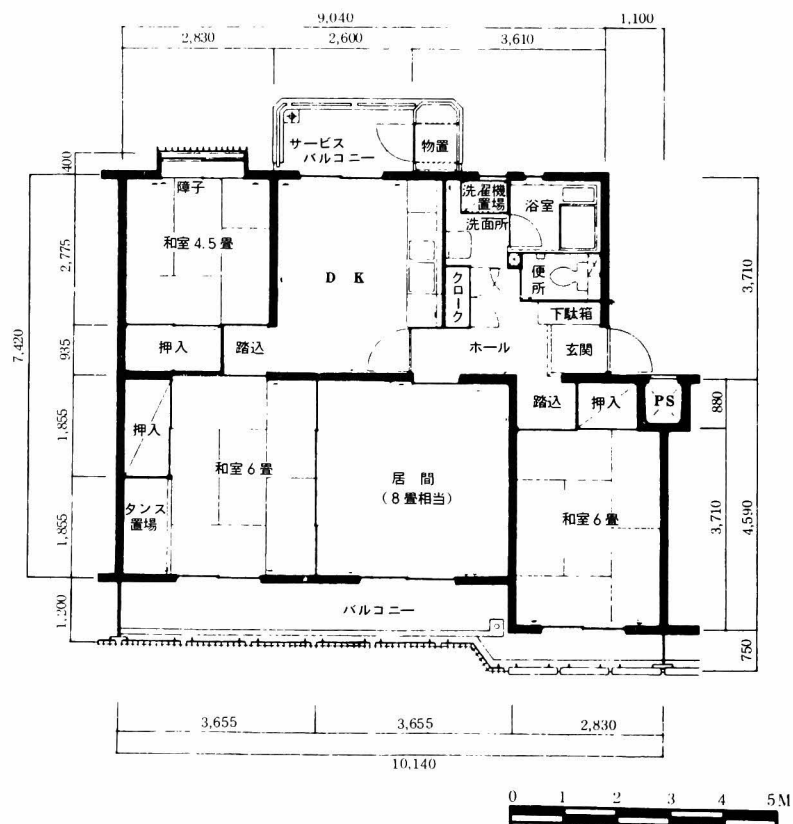


図 9.13 プロジェクト別、平面計画評価（関東 No.43）

グレード BM	プロジェクト No. <b>44</b>	所在地 千葉市	竣工年月 73.05	設計 8	施工 8	サンプル数 / 母数 30 / 80
------------	-------------------------	------------	---------------	---------	---------	-----------------------

## 住宅特性

3 列 型									
構造 造数	10 <sup>+</sup> 5								
プラン 型	2 DK	2 LDK	3 DK	3 LDK	4 DK	4 LDK	5 DK	5 LDK	
住戸 面積 (㎡)	12	30	60	70	80	90	100	120	平均 住戸 面積 (㎡)
設備 グレード	1	2	3	4	5	6	7	8	9
管理 費 負担 率	10	20	30	40	50	60	70	80	平均 管理 費 負担 率 (%)
分譲 価格 (万円)	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	平均 分譲 価格 (万円)
ク レ シ ェ ン ス	10	20	30	40	50	60	70	80	平均 ク レ シ ェ ン ス (%)



## 居住者特性

家族 型	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人以上	平均家族 人数(人)
年 収	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	平均 家 族 人 数 (人)
世帯 主 職 業	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	平均 家 族 人 数 (人)
生 活 感	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	平均 家 族 人 数 (人)

## 居住者評価

住宅全 体	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
広 さ	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
間 取 り	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
日 当 り	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
風 通 し	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
冷暖房設備	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
設 備	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
台所の換気	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
浴室の換気	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
便所の換気	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
光熱費負担感	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
管理費負担感	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
日常生活の利便性	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価
安 心 感	2	3	4	5	6	7	8	9	10	平均 評 価

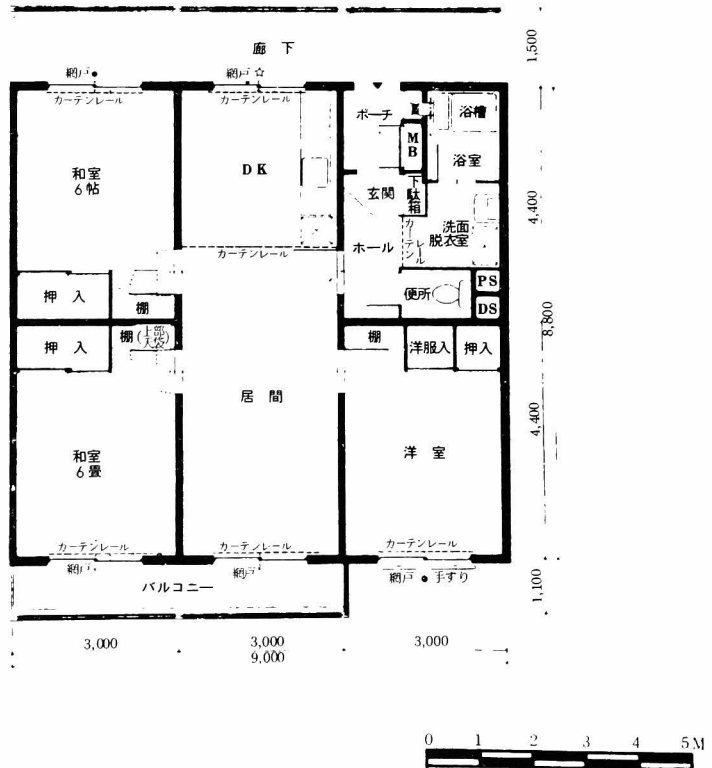


図 9.14 プロジェクト別、平面計画評価 (関東 No.44)



グレード AH	プロジェクト No. 54	所在地 芦屋市	竣工年月 73.02	設計 ・ 10・ 10・	施工 ・ 10・ 10・	サンプル数 / 母数 22 / 127
------------	------------------	------------	---------------	-----------------	-----------------	------------------------

## 住宅特性

センター・コア型									
標準階数	8								
プラン型	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	4LDK	5DK	5LDK	
住戸面積 (㎡)	44	50	59	69	70	80	85	90	120
設備グレード	1	2	3	4	5	6	7	8	9
管理費・光熱費	10	20	30	40	50	60	70	80	90
分譲価格 (万円)	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000
クレーン	10	20	30	40	50	60	70	80	90

## 居住者特性

家族型	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	平均家族人数 (人)
年収 (万円)	249	259	269	279	289	299	309	319	329	339
世帯主職業	1	2	3	4	5	6	7	8	9	平均通勤時間 (分)
生活満足	1	2	3	4	5	6	7	8	9	平均通勤時間 (分)

## 居住者評価

住宅全体	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
広さ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
間取り	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
日当たり	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
風通し	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
冷暖房設備	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
設備	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
台所の換気	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
浴室の換気	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
便所の換気	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
光熱費負担感	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
管理費負担感	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
日常生活の利便性	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
安心感	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

## 配置図

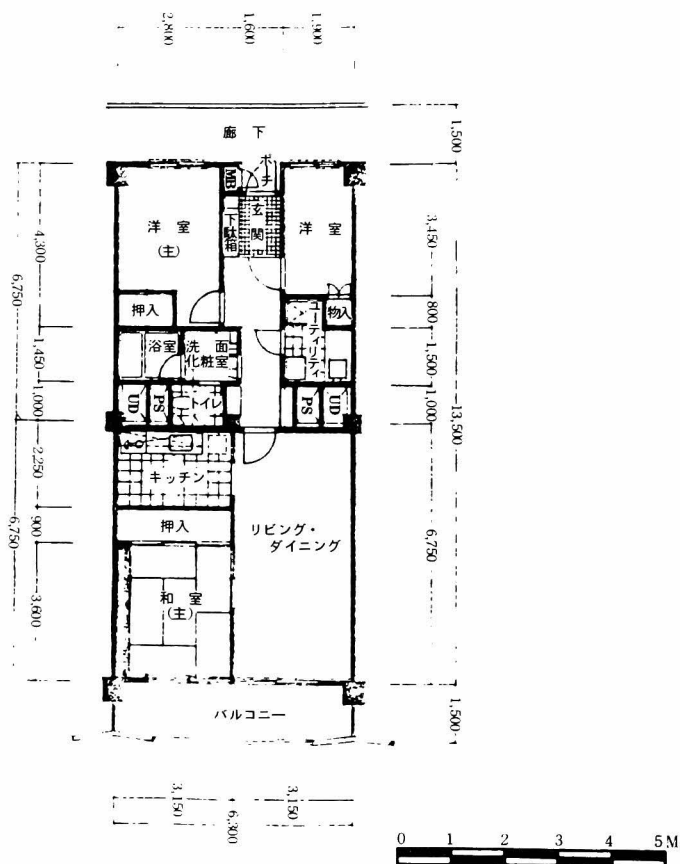
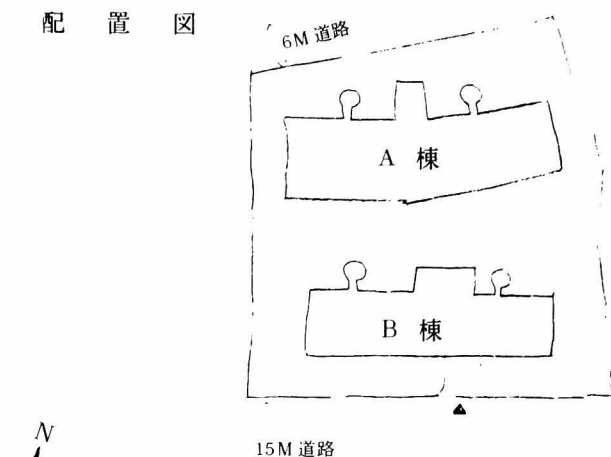
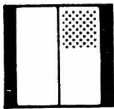


図 9 15 プロジェクト別、平面計画評価 (関西 No.54)



グレード BH	プロジェクト No. <b>71</b>	所在地 三島町	竣工年月 74.09	設計 1	施工 1	サンプル数 / 母数 69 / 582
------------	-------------------------	------------	---------------	---------	---------	------------------------

## 住宅特性

北側コア型	
	
構造	PC 11/6
プラン型	2 DK 2 LDK 3 LDK 4 LDK 5 LDK
住戸面積 (㎡)	49 50 60 70 80 90 100 110 120
設備グレード	1 2 3 4 5 6 7 8 9
管理費 (円)	10 20 30 40 50 60 70 80
分譲価格 (万円)	1000 2000 3000 4000 5000
クレーム発生	10 20 30 40

## 居住者特性

家族型	1人 2人 3人 4人 5人 6人 7人 8人 9人 10人	平均家族人数 (人)
年収 (万円)	10 20 30 40 50 60 70 80 90 100	3.2
世帯主職業	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	平均通勤時間 (分)
生活意識	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	5.24

## 居住者評価

住宅全体	1 2 3 4 5	3.40
広さ	1 2 3 4 5	3.12
間取り	1 2 3 4 5	3.06
日当たり	1 2 3 4 5	4.03
風通し	1 2 3 4 5	4.07
冷暖房設備	1 2 3 4 5	3.10
設備	1 2 3 4 5	3.19
台所の換気	1 2 3 4 5	80.3
浴室の換気	1 2 3 4 5	66.7
便所の換気	1 2 3 4 5	47.5
光熱費負担感	1 2 3 4 5	2.23
管理費負担感	1 2 3 4 5	2.14
日常生活の利便性	1 2 3 4 5	3.68
安心感	1 2 3 4 5	3.21

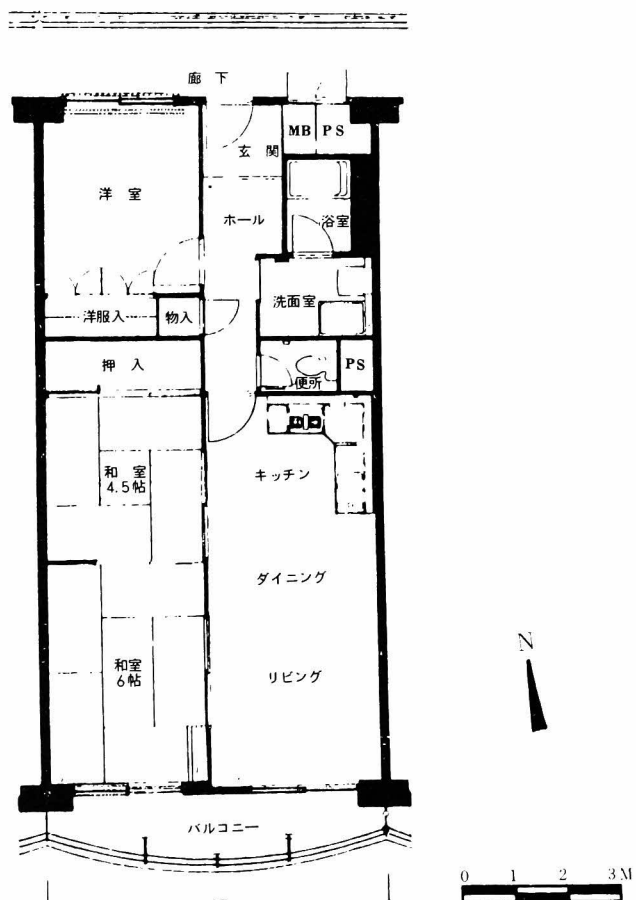
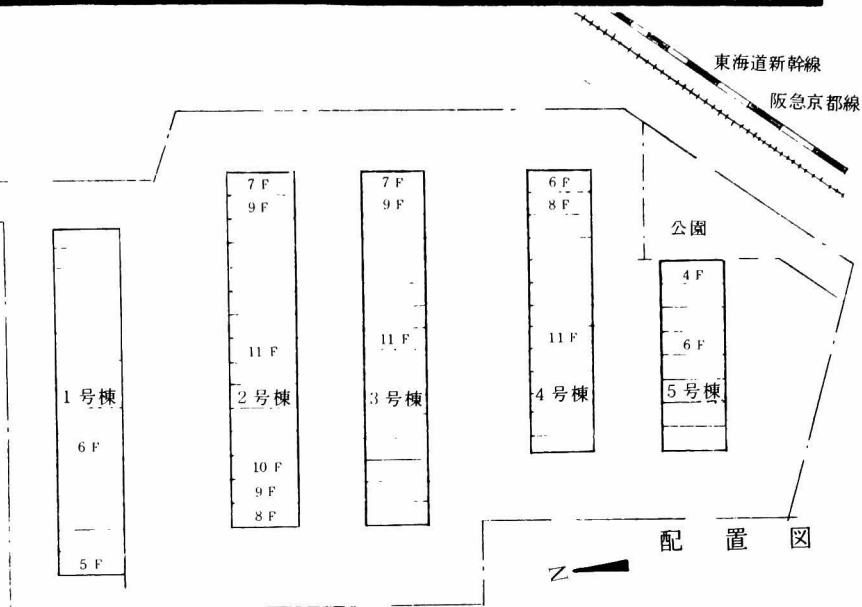
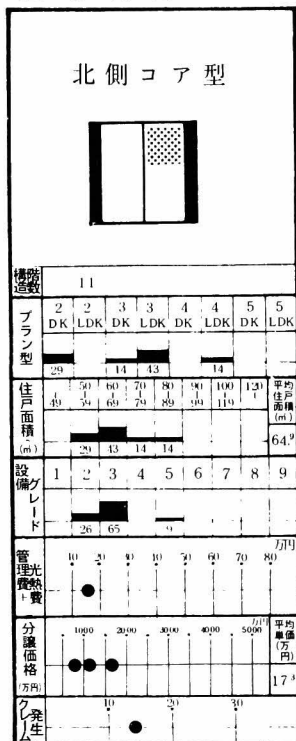


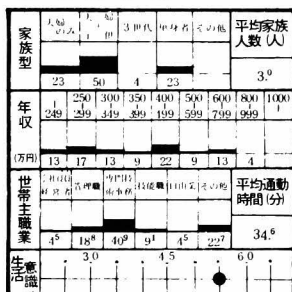
図 9.16 プロジェクト別、平面計画評価 (関西 No.71)

グレード BH	プロジェクト No. <b>73</b>	所在地 茨木市	竣工年月 74.09	設計 ・ 4 ・	施工 ・ 4 ・	サンプル数 / 母数 23 / 113
------------	-------------------------	------------	---------------	-------------	-------------	------------------------

## 住宅特性



## 居住者特性



## 居住者評価

住宅全体	2	3	4	5	3.39
広さ	1	2	3		2.23
間取り	1	2	3	4	2.96
日当たり	1	2	3	4	3.17
風通し	1	2	3	4	3.45
冷暖房設備	2	3	4	5	3.19
設備	1	2	3	4	3.90
台所の換気					84.2
浴室の換気					65.0
便所の換気					50.0
光熱費負担感	1	2	3		2.54
管理費負担感	1	2	3		2.74
日常生活の利便性	1	2	3	4	4.52
安心感	1	2	3	4	3.48

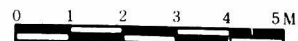
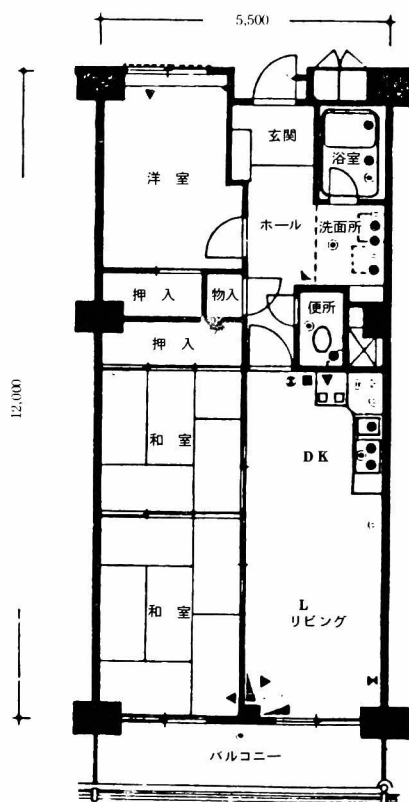
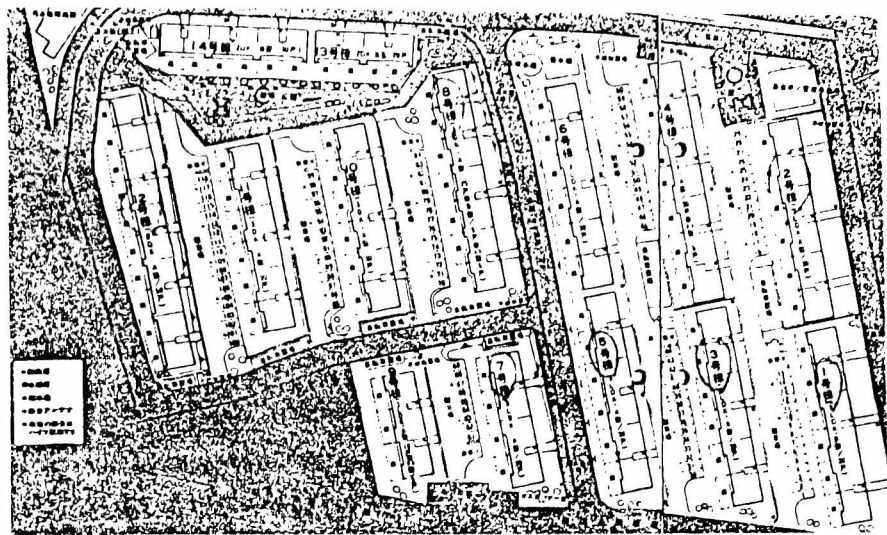


図 9.17 プロジェクト別、平面計画評価 (関西 No.73)

グレード BH	プロジェクト No. <b>81</b>	所在地 島本町	竣工年月 ・ 7 ・ 7 ・	設計 施工	サンプル数 / 母数 30 / 415
------------	-------------------------	------------	-------------------	-------	------------------------

## 住宅特性

3 列 型									
標準階数	PC 5								
プラン型	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	4LDK	5DK	5LDK	
住戸面積 (㎡)	49	59	69	79	89	100	120	130	平均 63.4
設備グレード	1	2	3	4	5	6	7	8	9
管理費・光熱費	10	20	30	40	50	60	70	80	
分譲価格 (万円)	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	平均 11.2
クレーン									



配置図

## 居住者特性

家族型	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	10人	平均家族人数 (人)
年 収	249	299	349	399	449	499	549	599	649	699	平均 5000
世帯主職業	13	26	36	67	39	3	6	10	6	1	平均 65.4
生活意識											

## 居住者評価

住宅全体	3	1	5	3.70
広 さ	2	3	4	2.63
間 取 り	23	4	5	3.97
日 当 り	23	4	5	4.50
風 通 し	23	4	5	4.47
冷暖房設備	1	2	3	3.00
設 備	23	4	5	3.31
台所の換気				55.2
浴室の換気				58.6
便所の換気				46.7
光熱費負担感	1	2	3	2.34
管理費負担感	2	3		2.90
日常生活の利便性	2	3	4	3.60
安 心 感	2	3	4	3.53

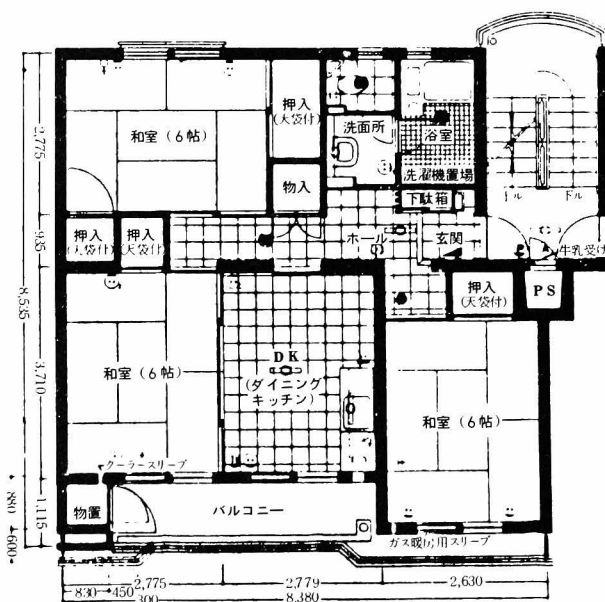


図 9 18 プロジェクト別、平面計画評価 (関西 No.81)

グレード BM	プロジェクト No. <b>85</b>	所在地 川西市	竣工年月 70.10	設計 ・ 1 ・	施工 ・ 1 ・	サンプル数 / 母数 18/960
------------	-------------------------	------------	---------------	-------------	-------------	----------------------

## 住宅特性

3 列 型									
構造 造数	PC 6								
プラン型	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	4LDK	5DK	5LDK	
住戸面積 (㎡)	54.1	59.1	69.1	79.1	89.1	99.1	109.1	120.1	平均住戸面積 (㎡) 67.9
設備 グレード	1	2	3	4	5	6	7	8	9
管理費 光熱費 1ヶ月	10	20	30	40	50	60	70	80	
分譲価格 (万円)	1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	平均単価 (万円) 10.9
クシ生	10	20	30	40	50	60	70	80	

## 居住者特性

家族型	1世帯	2世帯	3世代	平均家族人数(人)	3.4
年収 (万円)	249	349	449	平均家族年収 (万円) 349	349
世帯主職業	1世帯	2世帯	3世代	平均通勤時間(分)	85.1
生活圏	3.0	4.0	5.0	平均通勤時間(分)	85.1

## 居住者評価

住宅全体	2	3	4	5	3.41
広 さ	2	3	4	5	3.33
間 取 り	2	3	4	5	3.76
日 当 り	4	5	6	7	4.94
風 通 し	4	5	6	7	4.89
冷暖房設備	1	2	3	4	2.27
設 備	1	2	3	4	2.75
台所の換気	1	2	3	4	80.9
浴室の換気	1	2	3	4	76.9
便所の換気	1	2	3	4	76.9
光熱費負担感	1	2	3	4	2.36
管理費負担感	1	2	3	4	2.75
日常生活の利便性	1	2	3	4	2.35
安 心 感	2	3	4	5	3.12

## 配置図

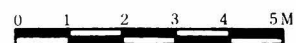
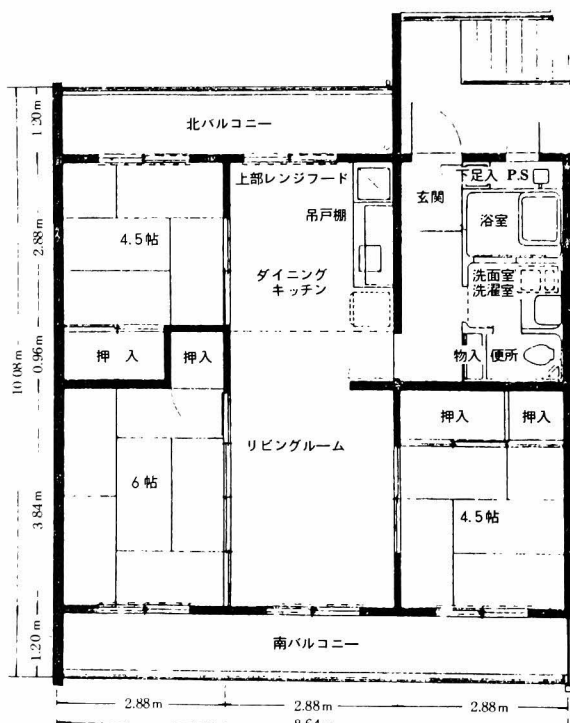
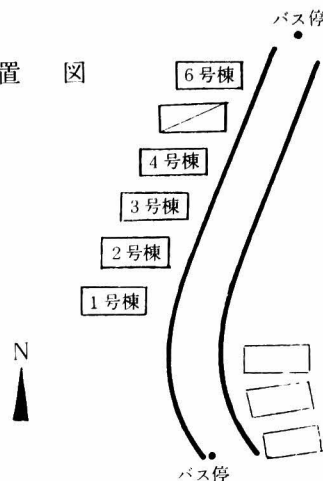


図 9 19 プロジェクト別、平面計画評価 (関西 No 85)

性を考えてみれば、居住者が、人工環境による居住性の確保を望んでおり、費用の負担可能な場合には、②センター・コア型の住宅計画をすることが可能であり、居住者が自然環境による居住性の確保を望んでいる場合には③3列型の平面計画が適切である。①北側コア型は、同一住宅規模でも他の住宅タイプに比べて低い居住性しか得られないため、改善していくことが必要であろう。

以上にみてきた平面計画に対する評価を特に供給戸数の多かった2面両端開口の平面タイプに限ってまとめると、次の図9.20ようになる。

調査データの制限から「住戸ユニット」のレベルでしか平面計画を扱えなかったが、今後追究されるべき課題をあげておく。

- ① リビング、ダイニング、キッチンといった公的居住空間の構成についての検討。
- ② 収納空間の適切な配置の仕方について。
- ③ 各部屋相互のフレキシビリティに対する考察。

#### 9.4 典型プロジェクトの総合評価

前節では住戸の平面構成を、開口部と設備コアの配置に注目することにより類型化し、その典型的な住戸タイプについて、その中で行なわれる平面計画に注目し、これに居住者の評価を対応させることによって平面の評価を行なった。

評価項目	北側コア型 	センターコア型 	3列型 
生活意識	自然環境	人工環境	自然環境
設備グレード	○	○	●
クレーム発生	○	●	○
住宅全体の住みよさ	●	○	○
広さ	○	●	○
間取り	●	○	○
日当り	○	●	○
風通し	●	○	○
台所の換気	●	○	●
ユーティリティ内の換気	●	○	○
光熱費負担感	○	●	○
管理費負担感	○	●	○
密度	○	○	●

\*) 図中の○は他のタイプに比べてよい項目、  
●は他のタイプに劣るものを示す。

図9.20 2面開放両端型の平面タイプの比較

しかし、平面の中には類型化できないけれども内容的に優れているものも多い。そのような平面計画も評価できるように、ここでは少し視点を変えてプロジェクトの総合的な評価を行なってみよう。すなわち、住宅の規模、プラン型、分譲価格、入居する居住者の属性や人数などを同一の条件として設定し、住宅の間取り、設備、住みよさなどでどれくらいの内容のものができるか、どうしたらよりよい住宅になってゆくかといった設計条件の設定とかかわる諸点について考察する。

方法としては、先に述べたような前提条件のほぼ等しいプロジェクトを1組ずつ選定し、相互に比較することによって考察を深めてゆきたい。関東で選んだ組み合わせは、34と43のプロジェクト、関西では55と61とを選択した。

##### (1) 関東：34と43

各プロジェクトごとの基本的な属性と平面、居住者の評価を図9.21、9.22に示している。

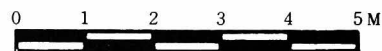
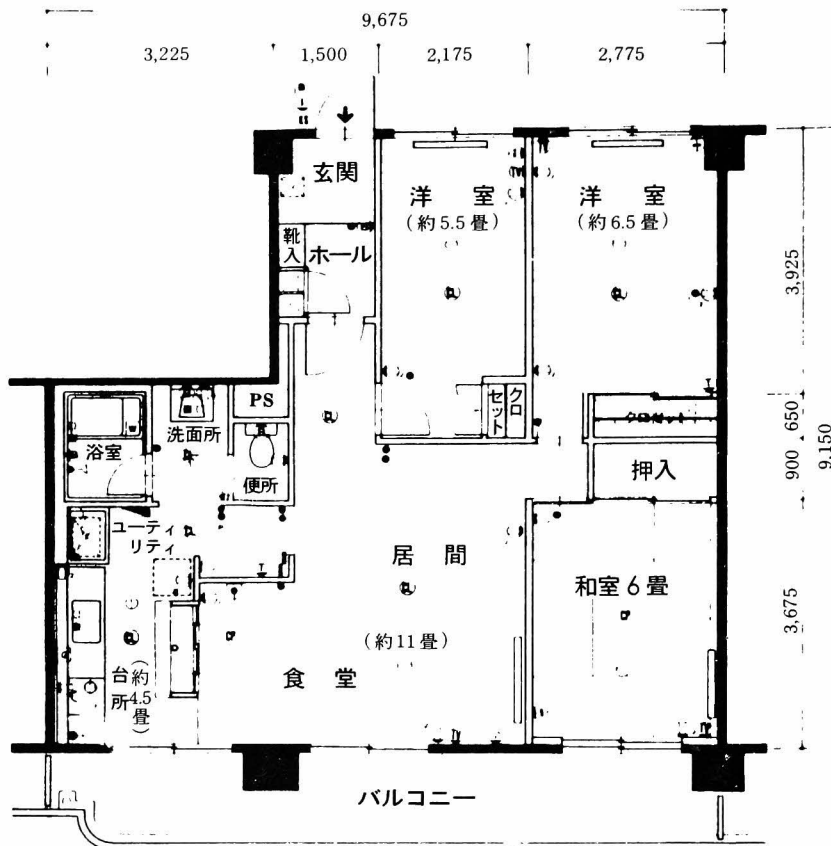
どちらも条件はほぼ同じであるが、「住宅全体の住みよさ」評価を見ると、34（評価値の平均3.9<sup>0</sup>）、43（同3.2<sup>4</sup>）で34の方が高い。これがどのような要因によるものなのか検討すると、「冷暖房の評価」が大きく異なるように、34にはセントラルの冷暖房が設置されているのに比べ43にはないという要因が大きいであろう。これが同一の価格で行なっているのは何故だろうか。容積率を考えると、34は10階前後の高層であり、43は5階の中層である。したがって、地価が安くなった分を34では設備内容に回したと考えられる。これは企画としてもすぐれているし、今まで、中層でしか見られなかった南面が9.7mもある住戸ユニットを計画していることも評価の高い要因だろう。

「間取り」の評価は、どちらも高い。双方とも南面する部屋数が多いこと、バルコニーが広く、サービス・バルコニーも備わっている、あんどん部屋のないことなどが良い評価に結びついた要因である。ただ、34の台所、食堂、ユーティリティの結びつけ方はスムーズなものであり、これは43にはないもので、参考にされるべき空間構成である。通勤時間も34の方が短い。総合評価として、34の方がより優れているという要因は以上のような点にあると思われる。

##### (2) 関西：55と61

関西では55と61を選択した。基本的な条件はよく似ている。平面タイプは55が①北側コア型、

プロジェクトNo.		プラン 型							住 戸 規 模 (M <sup>2</sup> )							平均 住戸 面積	分 譲 価 格 (万円)													
34		2 DK	2 L DK	3 DK	3 L DK	4 DK	4 L DK	5 DK	5 L DK	50 未満	50 60	60 70	70 80	80 90	90 100	100 120	120 以上		900 未満	900	1000	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1750	2000	2500



居 住 者 評 価 分 布					平均	
間 取 り	2	3	4	5	3.8 <sup>1</sup>	
冷 暖 房	3	4	5		4.2 <sup>6</sup>	
施工程度	1	2	3	4	5	3.2 <sup>1</sup>
住宅全体	2	3	4	5		3.9 <sup>0</sup>

9, 10, 14 階建 専有面積 76.27 M<sup>2</sup>  
 専有物置面積 3.66 M<sup>2</sup>  
 バルコニー面積 13.41 M<sup>2</sup>

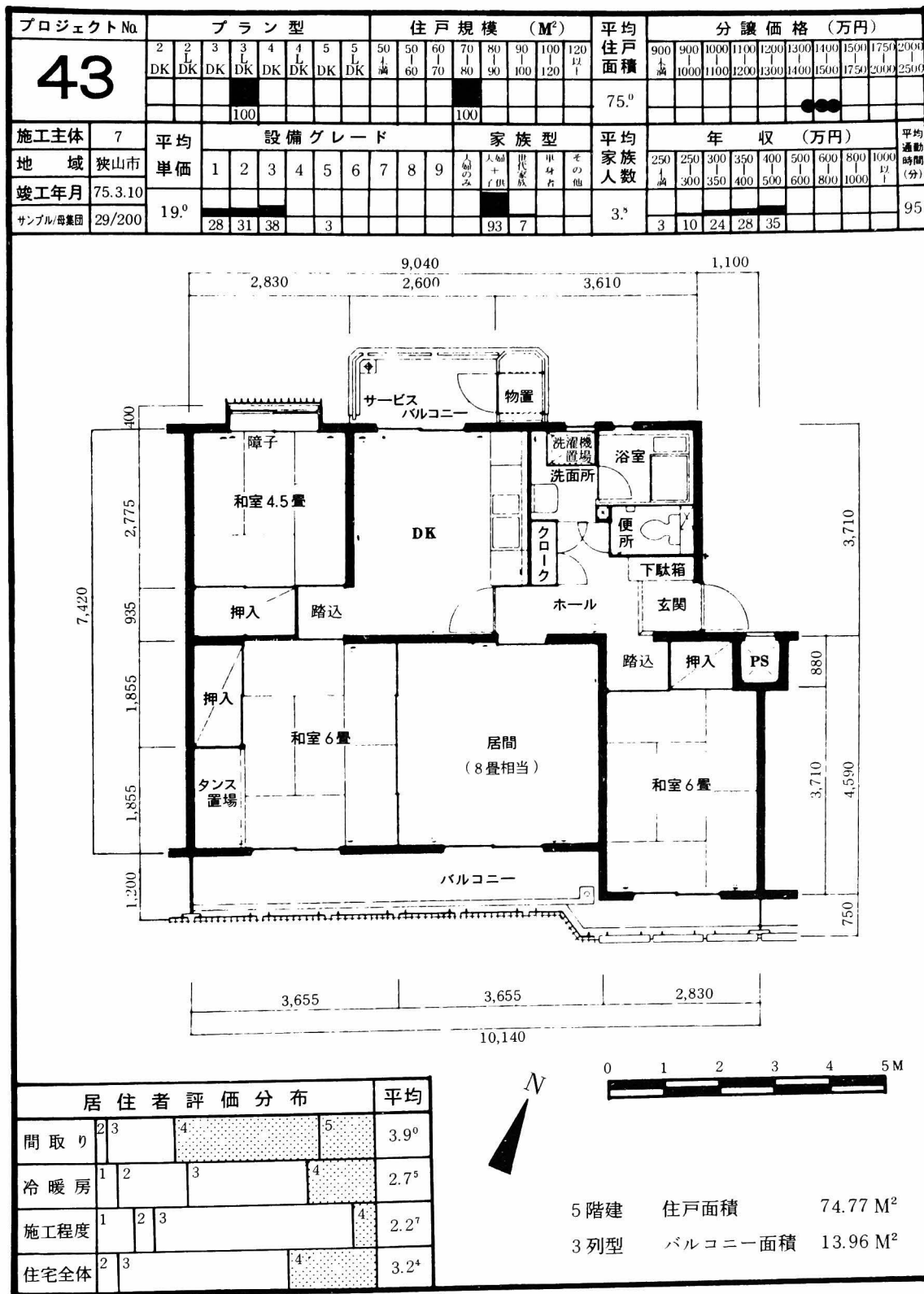
\*) 設備コード

1. 補助具中心
2. 補助具+固定
3. 一般
4. 固定+補助具
5. 固定中心
6. ミックス
7. 補助具+セントラル
8. セントラル中心
9. セントラル+固定

\*\*) 居住者評価

1. 非常に悪い
2. やや悪い
3. ふつう
4. まあまあ良い
5. 非常に良い

図 9. 21 典型プロジェクトの総合評価 (関東その1)



- \*) 設備コード
1. 補助具中心
  2. 補助具+固定
  3. 一般
  4. 固定+補助具
  5. 固定中心

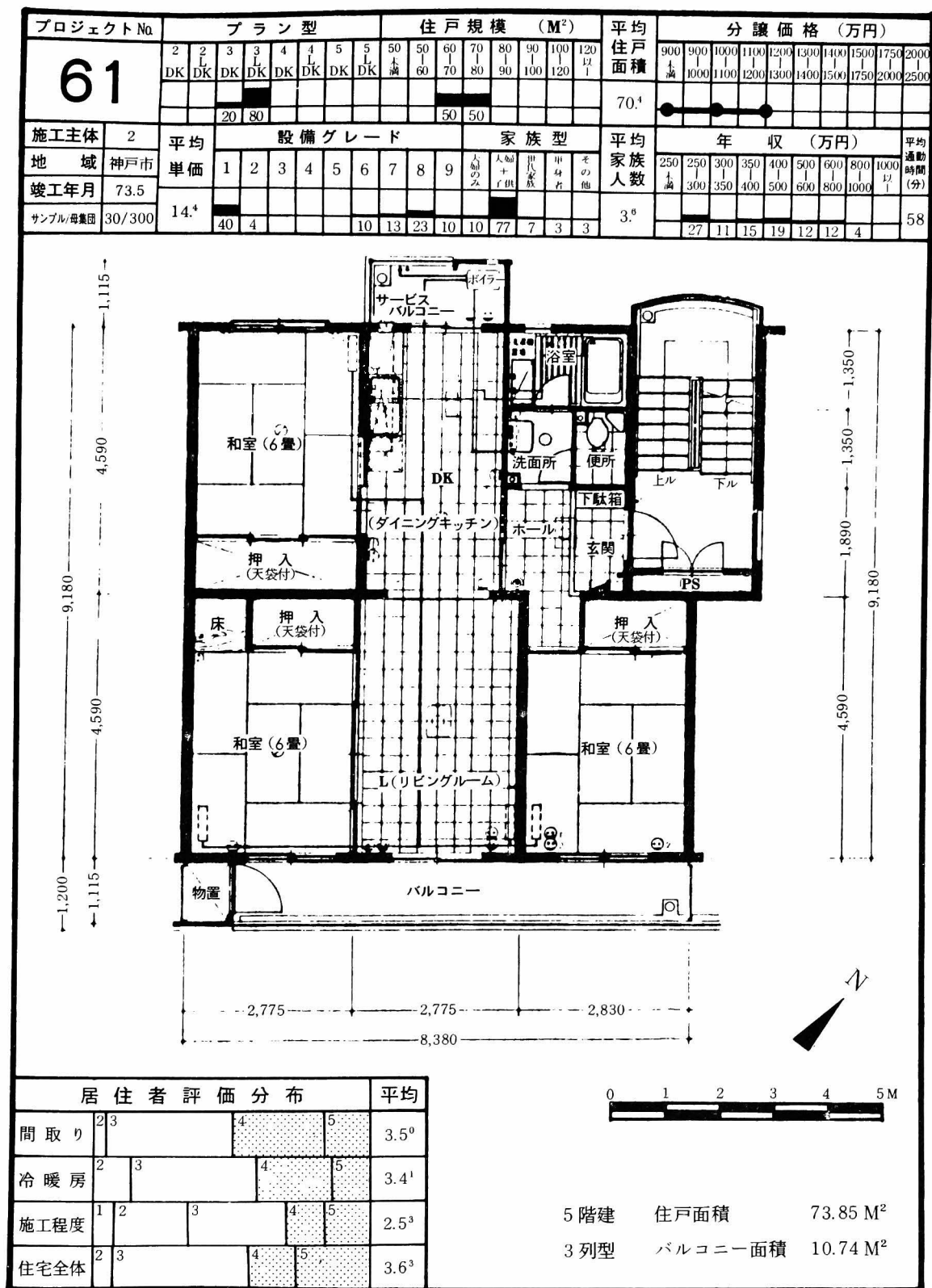
6. ミックス
7. 補助具+セントラル
8. セントラル中心
9. セントラル+固定

- \*\*) 居住者評価
1. 非常に悪い
  2. やや悪い
  3. ふつう
  4. まあまあ良い
  5. 非常に良い

図 9 22 典型プロジェクトの総合評価 (関東その2)







- \*) 設備コード
1. 補助具中心
  2. 補助具+固定
  3. 一般
  4. 固定+補助具
  5. 固定中心

6. ミックス
7. 補助具+セントラル
8. セントラル中心
9. セントラル+固定

- \*\*) 居住者評価
1. 非常に悪い
  2. やや悪い
  3. ふつう
  4. まあまあ良い
  5. 非常に良い

図 9.24 典型プロジェクトの総合評価 (関西その2)

61が㊦3列型であり、「住宅全体の住みよさ」の評価を見ても61の方が高い(55の評価値平均3.4<sup>1</sup>, 61の評価値平均3.6<sup>3</sup>)。この原因としては、やはり住戸ユースの間口、奥行の比率と、住宅の間取りが考えられる。すなわち、間口を55では切りつめたために南側に2室しか並ばなくなり、直接採光のないあんどん部屋が発生している。これに比べ、61では3室が南面し、あんどん部屋も発生していない。ダイニング、リビングの縦横比については、どちらのプロジェクトも細長すぎていると思われる。中でも特に、61のダイニングは、ホールから北側和室に至る通路になってしまっている感がある。また、55の南側の6帖に押入れがないのは不便であろう。

55は15階建、61は5階建であるが、価格のにも同じであり、55は設備グレードも61より高くはないしとりたてて優れた点を生み出しているとは思えない。これでは、容積率を上げた意味がないのではないだろうか。

## 9.5 供給方式の選好性

### 9.5.1 供給方式パターンの提示

集合住宅の供給は、数多くの同型の住宅を供給することにより生産性を上げ、価格を抑えることによって他の住宅供給形態、特に戸建住宅に競合して供給量を拡大してきた。そのため、供給される住宅の間取りや設備は既に用意された画一的なもので、居住者は価格との関連性の中で選択することになる。ところが、居住者の各々の属性は個有であり、各々の求めている住要求は個別的であるし、その住要求すらもライフサイクルの中で変動する。

ところで、それらの個性、変動性に対応してきたのが、戸建住宅における「接地性」であり、その派生としての増改築の「自由性」であった。しかし、人口の大都市集中は、住宅地の高騰と遠隔化を生み、それに対抗する供給形態であるマンションの「立地性」や管理等の「合理性」が集合住宅の市場性を生んできたわけである。しかし、近年の郊外型マンションの大量供給は、もはや「立地性」のメリットを見出し難く、しかも、マンションが爆発的に供給量を延した1972年前後\*から数えて5年程度の年月を経て、今後ライフサイクルの進展に伴う住要求の変化が顕在化するのでは想像に難くない。

そこで、近年このような画一的な住宅供給にあきたらぬ声が大きくなり、住宅公団等の公的機関においても「KEPシステム」や「メニュー方式」

といった自由度の高い供給のあり方を開発しはじめている。

もっとも、高級マンションと呼ばれるものの中には、以前より売り出し時期を建設時期の早期にして、基本仕様に対し設計変更を認めるという形で、できるだけ客の好みに合せた住宅を供給する形はみられたものの、高額な価格とそれに応じられる階層のみが対処できる方法であり、一般化する形ではない。

この節では、現在一般に行なわれている広義の供給方式の中で考えられる範囲で、フレキシビリティを持つ供給方式や逆にフルセットの入居即居住可能な方式を設定し、その選択の中から集合住宅の居住層がどのような選好性を持つかが明らかにすることにより、今後の集合住宅供給のあり方として、間取り、設備にフレキシビリティを持たせることの可能性をさぐる。

調査では、現在一般的に行なわれている供給形態を「在来型」とし、それに対し架構までも変更することのないような制限のもとで簡単な部屋の改造や仕上げを選択性とするような「装備選択型」、すなわち、住宅公団が磯部団地(関東)や泉南一丘団地(関西)で行なおうとしている「メニュー方式」に当る供給形態、また、より自由度の高いタイプとして給排水や外壁といった架構を定める基本的な構成のみを固定し、ある程度のウォーターセクションならユニットの配置で自由度を持たせ、間仕切りは全く自由とする「間取り自由型」、いわば住宅公団の「KEPシステム」に当る供給形態を設定した。このタイプの意味するところには二通りあり、一つは全ての入居家族の個別的条件に合わせた供給が可能であるといった単純な意味であり、一つは入居家族が経済的な能力に見合った価格でとりあえず最小限の住空間を入手し、その後の経済的能力の発展に伴って順次住要求に見合った空間の入手ができるといった時系列での可変性の巾の意味がある。しかしながら、この調査においてはそれらをアンケートの対象者が正しく判別して回答するといった期待もできなかったことにもより、その区別をして調査したわけでもないで、以後の結果においては上記の二つの意味が混在していることを指摘するにとどめる。

上記3タイプの供給形態の他にもう一つ、全く逆のタイプとして、欧米で行なわれている大型家具までの居住に必要なもの全てセットし、即日入居可能なタイプとして「完全装備型」を設定した。

このように現状で考えられる4つの供給方式を想定し、それらを集合住宅の居住者に選択させ、

\*)「空気調和・衛生工学」(1977年7月)

	a 分譲価格(円)	b. (在来型)とほぼ同じ程度にするための費用	c 合計の費用
1. 間取り自由型	1400万	1000万	2400万
2. 装備選択型	1600万	600万	2200万
3. 在来型	2000万	0	2000万
4. 完全装備型	2400万	-400万	2000万

#### 各タイプの特徴

##### 1 〈間取り自由型〉

- ・供給者は、構造部分および浴室、便所のみをつくる。
- ・居住者は、内部間仕切りと仕上げのすべて、台所ユニットや洗面ユニット、冷暖房設備、照明等の設備について、好みのものを装備したり家族の成長にあわせて間仕切っていく。

##### 2 〈装備選択型〉

- ・供給者は、構造体、浴室、便所、台所、洗面ユニットと間仕切りをつける。
- ・居住者は、押入れの設置、内部仕上げ、および冷暖房設備、照明等の設備について好みのものを装備する。

##### 3 〈在来型〉

- ・供給者は従来のように仕上げ全てを用意する。
- ・居住者は、家具やカーテンおよび照明器具について好みのものを装備する。

##### 4 〈完全装備型〉

- ・供給者は、家具、カーテン・照明器具まで全て装備する。

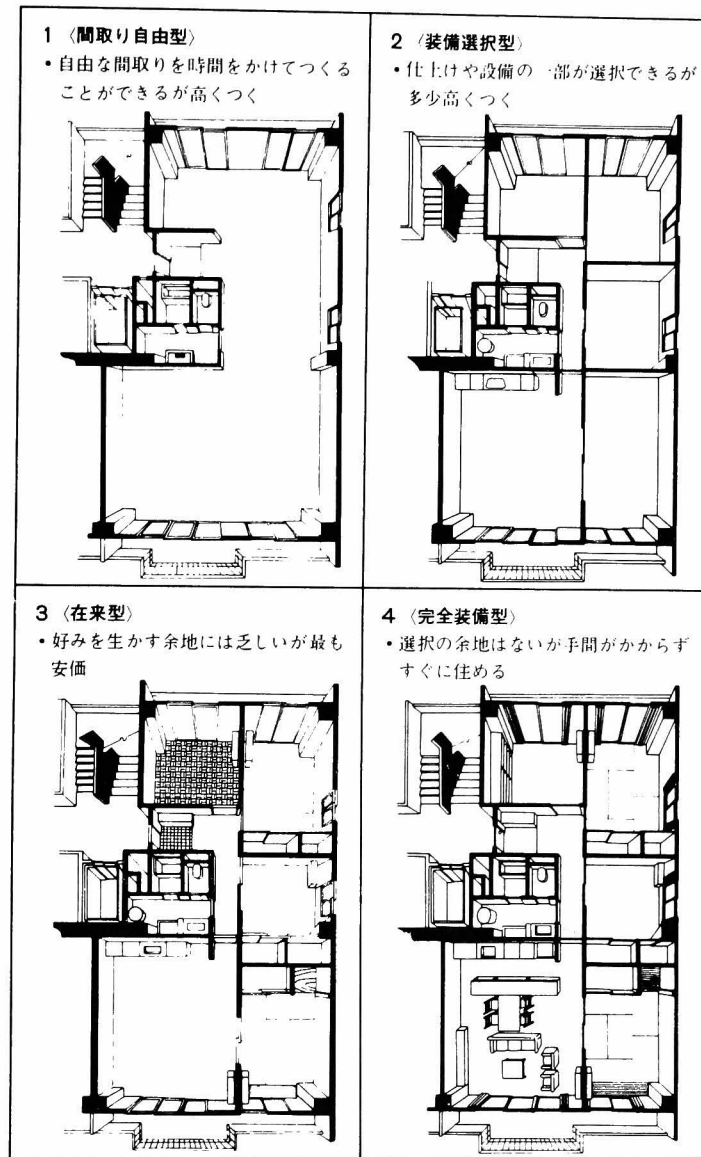


図9.25 供給方式のタイプ

前述のテーマを明らかにすることとした。

ただし、想定した供給タイプの選択に対しては居住者各層の選好性がより良く反映し、その内容の分析を可能とする意味で、現実性を加味するために、仮に「在来型」の分譲価格を「2,000万円」に設定した場合、それぞれのタイプが居住可能となるための現状での費用を試算して提示し、選択の目安とした。

設問の設定を図9.25に示す。

#### 9.5.2 供給方式の選好性とその要因

##### (1) 選好性の全体的な傾向

供給方式の選好性(図9.26)をみると75%以上の居住者が「在来型」以外の方式を選択しており、より自由度の高い「間取り自由型」と「装備選択型」を選択した層は関東で71.7%、関西で65.0%

にも達する。「間取り自由型」、「装備選択型」は、「在来型」に対し、それぞれ2割と1割費用が余分にかかると明記したにもかかわらず、このような選好性がみられることは、注目すべきことであり、集合住宅の居住者は現状の供給のあり方にあきたらず、多少高額になろうともより選択の巾のある供給を望んでいることを示している。

関東と関西の地域別では、「在来型」の選好性でみると関東14.9%、関西21.4%と関西の方が比率が大きく、その分「間取り自由型」、「装備選択型」の比率が下がっている。

また、選択性のない逆の極としての「完全装備型」の選好性は、関東、関西とも6%弱でかなり少ない値である。これは日本の住生活において、近年でこそ椅子式の生活もふえているが、基本的にはタタミの生活であり、大型家具は一生の持ち物である箆笥等であるので欧米のようにベッドやテーブル、ソファといった大型家具が居住者の基本的な共通項となりにくく、選好性が落ちるのではないだろうか。

## （2）所得階層別選好性

次に、所得階層別に選好性（図9.27）をみると、各階層の選好性の傾向は全般的な傾向と大きな食い違いはみられず、やはり70%以上の「自由度の高い供給方式」（「間取り自由型」と「装備選択型」を加えたもの）の選好性がみられるが、所得階層が上につれて「在来型」の選好性は漸減する。ただし、年収200万円以下の層で、他の階層とは

違った大きな変化がみられるが、それはこの層はサンプル数も少なく、単身者世帯など特殊な階層性を持つので、ここでは年収200万円以上の層についてのみ分析を進めてゆきたい。

「在来型」の選好性が漸減するにともなって、「自由度の高い供給方式」は61.5%（年収200～250万円）から83.5%（1,000万円以上）と漸増する。しかし、その中で、年収500万円までは、「間取り自由型」選好性は30%前後でほぼ一定であり、「装備選択型」の選好性のみが27.7%（年収200～250万円）から44.4%（400～500万円）と増え、この間では「在来型」選好性も23.7%（年収250～300万円）から31.1%（300～350万円）と上下はするものの漸減の巾は小さい。これが年収500万円を過ぎると、「間取り自由型」選好性が42.4%（年収500～600万円）から49.3%（1,000万円以上）と増え始めるのに対して、「装備選択型」選好層は39.8%（年収500～600万円）から32.8%（800～1,000万円）と、むしろ漸減する傾向がみられ、「在来型」選好性も10%前後の割合へと段状の変化がみられる。また、「完全装備型」選好性をみても年収500万円までは0.7%（年収300～350万円）から12.3%（250～300万円）と大きくバラツキているのに対し、500万円以上では7%前後と一定している。

このように、年収500万円までの居住層にあっては、確かに現状の供給のあり方に不満は持っており、より自由な選択が可能な供給を求めているも、それが現状ではより高価なものになることにに対して足かせを感じており、せめて多少でも選択性のある「装備選択型」の選好性が中心に現われたということであろう。これに対し、年収500万円以上の層にあっては、その経済的余裕から「在来型」供給への不満はストレートであり、より自由性のある「間取り自由型」へ選好性は傾斜しており、また「完全装備型」選好性が一定の割合で存在することは、経済的な制限がはずれて、供給

	関 東				関 西			
	1	2	3	4	1	2	3	4
1 間取り自由型	37.7				34.7			
2 装備選択型	34.1				33.3			
3 在来型	11.1				21.4			
4 完全装備型	5.1				5.1			
5 その他	0.7				0.7			
6 何としない	7.7				7.7			
7 100%	54.2				100%			

図9.26 供給方式の選好性（全体）

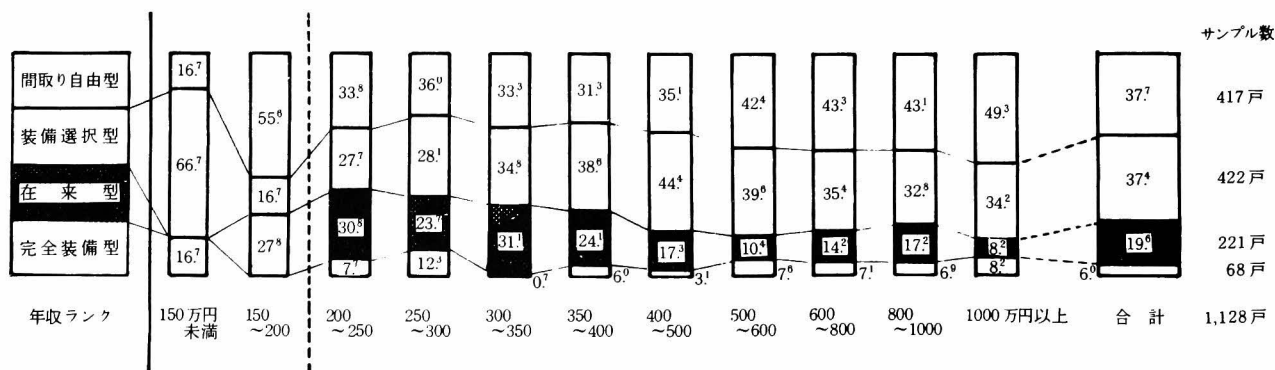


図9.27 所得階層別選好性

のあり方に対する選好性は多様化することを示している。

### (3) 世代別選好性

世代別の選好性を見るために、世帯主の年齢別の選好性を図9.28に示す。ここで、世帯主年齢が25才までの層はサンプル数が少なく、単身者世帯を含む等特殊を持つので省いて考える。全体としてみた場合、それぞれの選好性にはバラツキがあり、世代毎の特徴といったものはつかみにくい。

しかし、関東での集計では、世帯主年齢が「40才まで」、「40才から55才まで」、「55才以上」といった世代であるまとまりがみられる。すなわち、「40才まで」の世代では、高齢になるにしたがい「在来型」の選好が増し、「自由度の高い供給方式」の選好性は減る（「間取り自由型」で63.8%から35.5%へ、「装備選択型」で43.5%（30～35才）から35.5%へそれぞれ減少）。しかも、「在来型」の選好性の中ではその強さが最も大きな世代でもある。

「40才から55才まで」の世代では、バラツキが大きく特徴がつかめない部分である。

「55才以上」の世代になると、「在来型」選

好性は少なくなり、「完全装備型」選好性が高齢になるにしたがい増え（5.2%から10.8%へ増加）、しかもこの選好性の中ではその強さが最も大きい世代である。

そういった点でみると、関西にはそのような特徴はなく、世代間でそれ程差がないようにみえるが、「40才まで」の世代では「自由度の高い供給方式」の選好性が最も大きい世代であり（30～35才で「間取り自由型」が34.5%、「装備選択型」が42.8%にも達し、この世代では少ない25～30才でも「間取り自由型」37.5%、「装備選択型」33.7%である）、「40才から55才まで」の世代では、「完全装備型」の選好性が強く、「55才以上」の世代ではバラツキが大きくなる世代である。

このように関東と関西の選好性は異なるものの、「40才まで」の世代、「40才から50才まで」の世代、「55才以上」の世代ではまとまった傾向がみられる。

これらの世代をライフステージの中でとらえてみると、「40才まで」の世代は、家族の生成から成長をむかえその住要求が最も個別化し、しかも学齢期の子供がいることが多く、経済的な余裕も少ない世代でもある。そのことが、関東の場合の最も安価な「在来型」選好と、関西の場合の個別

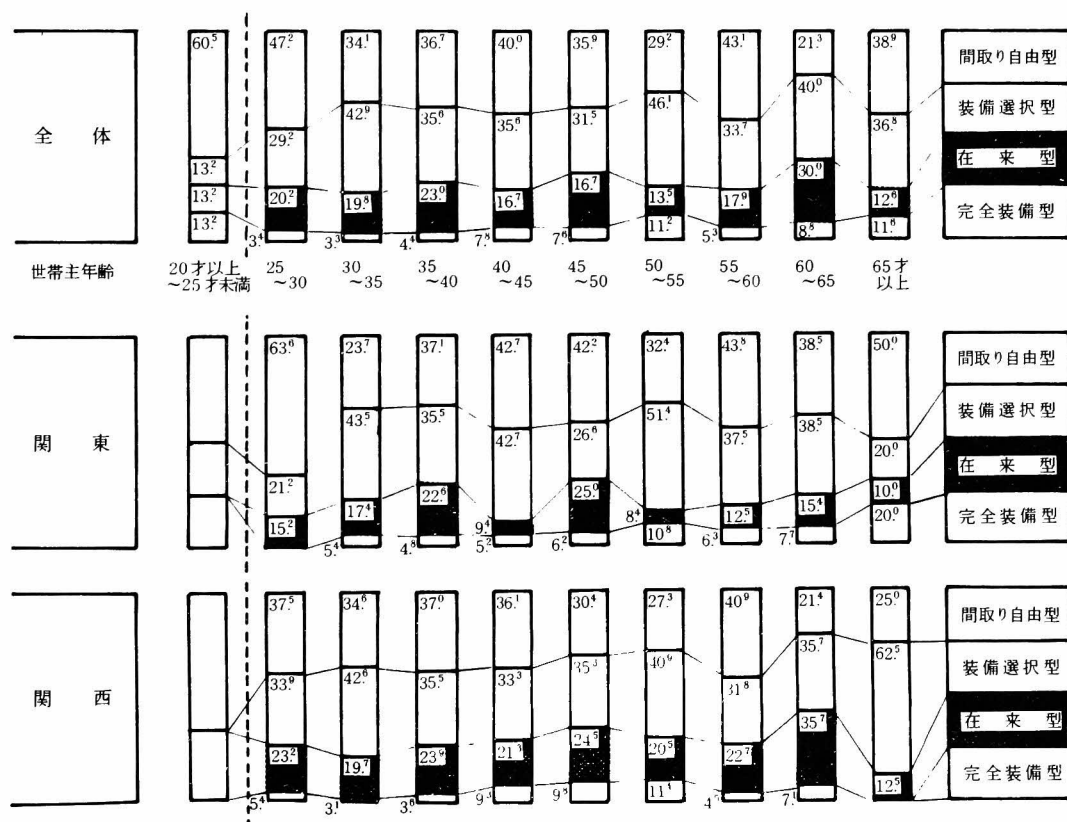


図9.28 世帯主年齢別選好性

的な住要求への対応としての「自由度の高い供給方式」選好に現われているのではないだろうか。しかも、その中で「間取り自由型」選好がある一定の巾（40～45才で36.1%、50～55才で27.3%）で存在することは、前述した初期の経済的負担を軽くし、そのかわり長期に渡って住要求にみあった住宅を入手するといった意味も持っており、関東の場合と同様の選好性を示しているとも考えられる。

「40才から55才まで」の世代は、家族の分化が起りはじめ住要求が変化する世代であり、また、この世代になって入居しはじめる場合もある時期でもあり、関東、関西とも他の世代と違って特異な選好性が現われるようである。

「55才以上」の層は、家族の分化が終るし、最小家族に戻る時期でもあり、サラリーマンなら定年を迎え、所得は両極端に分化する時期でもある。

そのことが、関東の手軽に住めるが高価な「完全装備型」選好になったり、関西での「60～65才」にみられる安価な「在来型」選好性とか「65才以上」にみられる「自由度の高い供給方式」選好性に現われるのではないだろうか。

いずれの場合にあっても、願望に過ぎない場合と現実的な期待の場合が入りまじっており、また関西におけるマンションの経験度が低く、また供給の分化の巾も狭いなどの理由で、関東、関西の選好性の違いが現われているとみられる。

また、入居時は小間仕切のせいもあってワンルーム型の生活形態をしているが、ライフサイクルの進展に伴い、もとの間仕切りにもどって子供部屋を確保するといった報告もあり、今後の課題として住い方の対応の中で、住戸内のどの部分を可変部分として設定するのが最も住要求に適合するのかを明らかにしてゆかねばならない。

## 第10章

### 結 論

以上、住宅の計画論の中に、評価という分野が要請されていること、それがどのようなものとして考えられるかという点について、特に居住者の視点からの評価を中心として実態をもとに分析してきた。最後に、各章を通じての結果をまとめるとともに、今後の住宅計画のあり方について、居住者が自ら必要な住空間について要求として提示し得、また、それを実現する計画原則・実現技術が対応し得ている状況をつくり出すという方向性をもっている下でのいくつかの提案を行なって結論とする。

第1に、居住者による主観的な評価をもとにした住宅の基礎的条件は、客観的に住生活と住空間の対応の様子を把握して設定した値と比較して、増加している方向にはあるものの大きくずれるということとはなかった。これは、居住者自身が住宅計画のある側面については正しく評価する能力を十分に備えつつあることを示している。ただし、居住者に評価・決定させる領域については能力的な限界があり、住宅規模、部屋数、日当り、風通し、敷地規模などの基本的な住宅条件、あるいは、居室の面積配分と結合性を示す間取りによってもたらされる生活様式の判断等の分野では、居住者による評価が適切に行なえるようである。また、居住者の住宅に対する意識をさらに高めていくような社会的教育の場が必要であろう。

第2に、平面計画を決定する諸要素のうち、すべての生活型に共通して基本的に重要な要素と、居住者の個別的な独自の生活様式によって重要になってくる付加的居住性要素という区分が可能であることがみられた。前者は、住宅規模、部屋数、間取り、日当り、採光といったものである。小規模な住宅においては、食寝分離の生活型が基本的であ

り、上述したような要素に留意することにより平面が構成されるが、規模が拡大するにつれて、次の段階として、だんらんを中心にした生活型と各家族構成員の個室を確保することを重視した生活型とに分離してゆく。そして、前者では居間の広さや台所まわりの便利さを、後者では、部屋数や個室の広さなどが、平面計画上の重要な居住性要素となっていくというちがいがみられるようになる。さらに規模が拡大し、居住者の住生活が豊富化してくると、庭の広さやもう一段階レベルが高い次元での台所の構成などの要素が重視されるというように平面構成の仕方が個別化していくことがみられる。したがって、評価の方法を、住戸規模・居住者階層に対応して一律的なものから個別の評価が可能としたものまで対応を考慮して設定する必要がある。

第3に、居住者がその個性を発揮できる住生活が可能なレベルとして、今後の住宅の備えるべき基本的な条件が明らかになった。その結果、戸建住宅においても集合住宅においても延床面積としては約80㎡以上確保されるべきであることを得た。また、敷地面積としては、戸建住宅の場合、住宅の開口部を主に表と裏の2面に限ってとる場合には約150㎡以上、住宅の周囲4面に開口部を設けた場合には約195㎡以上必要であるという結果になった。さらに、低層集合住宅として近隣相互の関係を考慮に入れた計画的な供給を行なった場合には、120㎡前後でよいことがみられ、街区を含めた住宅計画への今後の方向性がうかがえた。集合住宅におけるバルコニーは、10㎡以上が必要で、集中してとる方が有効であった。住戸内部の構成について得られた基本的な留意点は、まず、公的ゾーンと私的ゾーンの区分が第1に必要なことであり、公的ゾーンに



おいては、台所・食事する場・だんらんの場合は連続的にとった方が多様な生活型に対応することが可能である。

第4に、上のような規模の程度を備えた住宅では、同一階層、同一家族形態においても、住生活の内容と住宅平面への要求は異なっていることがみられた。この段階の住宅平面の評価を本論文で主に扱っている。この段階では、家族が一緒にいる生活か家族の成員それぞれの生活を追うことの方が多いかという指標と、生活に対する考え方が家族中心であるのかそれとも外部からの見られ方を気にするタイプであるのかという指標によって居住者の住宅に対する志向性が分けられ、それらがだんらん生活、個人生活、そして接客の様式のちがいとして表われていること、さらに、住宅平面としては、公的領域と私的領域の占める比率や相互の結合関係によって峻別される。このような住宅平面を類型化するのに有効な指標を設定し、それらの関係を検討することにより、居住者の住生活様式に対応した住宅平面を評価・選択するシステムを次のように試論的に提案した。

すなわち、居住者にとっての住要求構造を「住意識—住行為（実際に住生活を構成している生活行為）—機能要求行為と平面の関わりの中で必然的に生じる平面機能への要求」というヒ

エラルキー構造を持つものとしてとらえ考察の結果、図10.1に示したように、各ヒエラルキー間における項目間の相関の様子をまとめて居住性のヒエラルキーを構成した。この居住性のストラクチャーを用いた評価法のイメージは次のような手続によって行なう。①まず、この居住性のストラクチャーの主体部分において、個々の居住者がストラクチャーの各段階ごとに与えられている点数を割り振って与えることによる「重みづけ」( $W_{ij}$ )を行ない、その居住者独自の居住性を表現することが可能である。②末端の各機能性要求( $R_{41} \sim R_{49}$ )が、実際の空間構成に向けられて、個々の空間構成要素と対応させることを通じて、要求がどれくらい実現されているのかを個別に「判定」する( $P_1 \sim P_9$ )。③個別の判定の得点に対して、各段階での重み( $W_{ij}$ )を乗じながら、居住性ストラクチャーに沿って総計していくことにより、平面全体に対する居住者要求の満足されている度合である居住性の総合評価値( $V$ )を算出する。ここにおいて、居住性のストラクチャーは、或る程度の住宅タイプ、地域、居住者階層といった基本属性のいくつかのまとまりごとにあらかじめ設定されており、同一居住者階層内における個別で独自の住要求の違いは、ストラクチャーの各レベルにおけるそれぞれの項目に対す

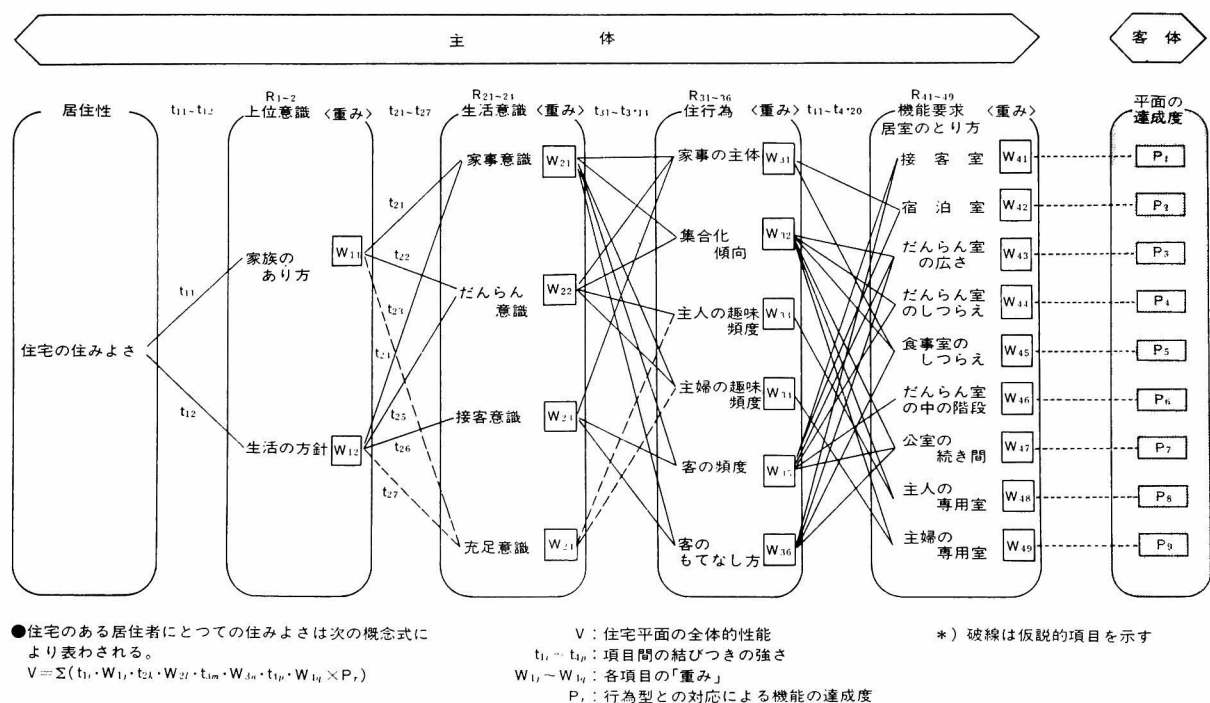


図10.1 平面評価法概念像（機能要求は「居室のとり方」についてのみ示している）



る重みづけを変化させることにより表わされているわけである。

この評価法の構成においては、住宅全体の居住性を各要素に分解して表現している。現実的な住宅平面を考えると、限られた住戸規模の中では、これまであげてきたような平面の機能性項目すべてにわたって満足できる高い達成値を確保するような空間構成は不可能であろう。したがって、各項目間のトレードオフ関係が、居住者の住要求に対応してどのように形成されるかが基本的問題となる。具体的には、居住者の住生活にとって重要な項目に対しては高い達成値を持つ空間構成を行なうことによって相対的に満足できる居住性を実現することが可能になると考えられる。このような平面の各機能性項目への比重のかけ方の違いを、システム的に取り込んでいるのが先述した「重みづけ」である。「重みづけ」は、居住性のヒエラルキーにおいて、3段階の目的一手段間で行なわれるため、その点数づけの仕方により幾種類ものパターンを表現することが可能である。

この評価方法を、居住者が実際に使用する場合に問題となるのは、「重みづけ」の数が多すぎ、多段階の各項目す

べてに対していちいち点数づけを考えるのには煩雑で難しいことであろう。また、要求を詳細な部分についてまでも明確に意識していない、標準的な平面でも適応できる居住者も多い。したがって、実用に役立てるためには評価法の操作を簡略化する工夫が必要である。例えば、誰でも考えられる基本的な上位項目に対する「重みづけ」は各生活型別にあらかじめ与えておくことが考えられる。このことにより、図10.2にみるように生活型を媒介として、居住者の住要求と住宅平面とをタイプ分類し、かつ、結びつけることができ、評価が容易に行なえるようになる。これは現時点でただちに実用に移される段階にはないが、実際に適用する中で試され、フィードバックを得ることにより現実に対して有効なものになってゆくと考えている。

第4に、居住者の個性性をともなった住要求をどのように計画化していくかというプロセスの検討が必要である。それは居住者をどのように計画に参加させるかということである。居住者は実現する平面構成の種類が増加することを望んでいるという結果がみられた。現在、集合住宅の躯体部分のみを供給して、部屋割りについては居住者が決定するといった居住者の自由度を含んだ動きが

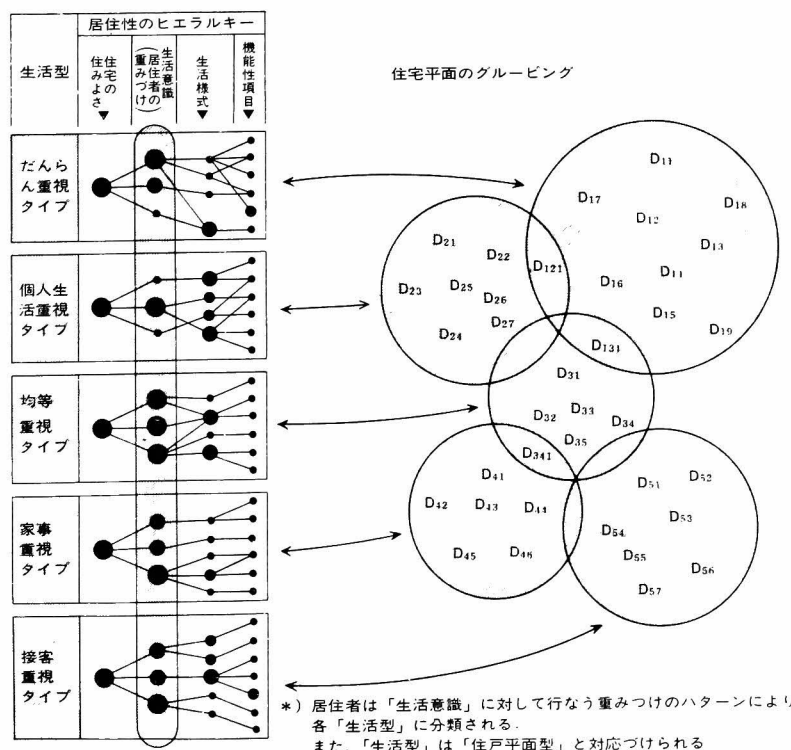


図10.2 居住者の生活志向による平面の選択

みられる。その背景としては、都市の高密度化による一戸建住宅敷地の入手が困難であること、開発規模の小規模化などの条件によっているが、独自の住生活を実現する平面を計画できることや設計段階から居住者同志が協同行なう機会があり、近隣のコミュニティ形成がスムーズに行なえるなどの積極的に評価できる側面も多くみられる。このような計画プロセスと結びついて、メニュー的に示される住戸平面構成のいくつかの種類の中から自らに合致したものを居住者が選択する手段として、平面評価システムは有効であると考えられる。実際には、供給時に居住者が選択可能な範囲、居住者の設計への参加の程度によっていくつかのバリエーションが並存しており、それに応じて居住者が簡単に行なえるチェックリストとして、あるいは設計に対する要求アニュアルとそれがどの程度実現するかという評定リストや採点表といったように、評価システムも詳細にわたるものから簡略化したものまでの設定が必要で、それらのうちから妥当なものが適宜利用されるべきである。

第5に、評価した結果をどのように社会化していくかという体制の検討が必要である。すなわち、最後の需要者が評価方法をすべて理解し、評価を下すのは難しい作業である。また、グループで住宅を計画する場合には、設計者が居住者の要求をすべて把握し専門的評価を加えることにより相互の調整をつけるというのも労力的に過大である。したがって、居住者の評価・選択を助ける機能を、生産者・購売者からは独立した機関において行なっていくことが提案される。同時に、それは居住者の需要の集約機能を果たし、良好な環境の住宅地を形成していくことが期待される。また、大量に供給される種類の住宅型については、公的機関による評価の結果を、住宅に関する種々の雑誌類を通じ

て需要者層に示していくことは有効であろう。

最後に、以上のような検討を通じ、平面計画に対するアプローチの変化が生じていることが指摘される。すなわち、同一階層の住宅計画については多かれ少なかれその背後に、供給する住宅を平等にしようとする意図が働いているが、その平等さが内容的に変化してきていることである。

今までの計画原則は、住宅型の標準型をつくり、その同じ単位を繰返すという考えが主流であったと言えよう。居住地の施設計画についても、利用の機会を均等になるように配置する段階構成の手法をとってきた。すなわち、居住者と選べる住宅平面は1:1に対応させようとする前提をもっていた。その中で最善の平面を改良してきたと言える。しかし、居住者の要求が独自の発展した部分をもつようになると、客体としての住宅平面は多種類になる。また、居住地の施設についてもいくつかの施設を比較して利用するものを選択しつつも他の同様な施設を重複して利用していることが計画の前提となってくる。この場合の平等性を測る基準は、各居住者が同一の空間構成をもつことではなく、居住者の異ったそれぞれの住要求に対応して、異った住空間を計画することによって、相互に同一の満足度を得られるというものである。ただし、すべてが異なるわけではなく類型化した段階で扱うことを原則とする。したがって、そこで扱う計画対象は、物的な構成そのものではなく、居住者を設定した時の利用可能性ということになる。

上述したような居住者評価などを基礎として、主体とのかかわりの中で客体のもつ価値や性能を明らかにし、それらをどのように配分・実現していくのかという視点からの計画論のあり方を示唆するとともに、今後の追究課題としたい。

## 既報論文・著作一覧

題目／発表機関・誌名／発表時期／発表者名／筆者担当部分の本論文への転載

### 第1章・第2章に関するもの

住宅の性能評価に関する研究	修士論文	1975. 3	小川
工業化住宅の性能評価	建築と積算	1975. 9	巽、小川

### 第3章・第4章に関するもの

民間住宅建設合理化推進に関する調査研究報告書	大阪府建築部、大阪府住宅供給会社	1975. 3	巽、延藤、小川、植田、川本 河戸、山脇、浅野、久坂	3.2、4.3～4.4
民間持家住宅の居住性に関する研究(1)～(7)	日本建築学会近畿支部研究報告集	1975. 6 1976. 6	巽、延藤、小川、植田、川本 河戸、山脇、浅野、久坂	3.2、4.2
民間持家住宅の居住性に関する研究(1)～(6)	日本建築学会大会梗概集	1975. 10	巽、延藤、小川、植田、川本 河戸、山脇、浅野、久坂	
Habitability Elements and Plan-types(A case study of housing in OSAKA)	IAHS international symposium	1976. 5	Tatsumi, Endo, Ogawa, Ueda Kawamoto, Crisda, Asano Kusaka	
発展・変化する“間取り観”それに応じた住宅計画を	日経アーキテクチャ	1976. 9	延藤、小川、久坂	

### 第3章・第5章に関するもの

平面型の機能と居住者要求の対応 (居住性に関する評価法及び測定法の開発)	建設省建築研究所	1978. 3	延藤、小川、乾、中野	
住宅の平面計画に対する居住者の要求と評価(プレハブ住宅について)	日本建築学会近畿支部研究報告集	1978. 5	巽、延藤、小川、乾、中野	
住宅の平面計画に対する居住者の生活要求と評価(1)～(3)	日本建築学会大会梗概集	1978. 9	巽、延藤、小川、乾、中野、大谷	
居住者要求に対応した住宅平面の機能評価	G A	1979. 4	延藤、小川	
居住者要求に対応した住宅平面の機能性評価(1)、(2)	建築技術	1979. 12 1980. 1	延藤、小川、乾	3.3、5.1～5.5

### 第3章・第6章に関するもの

住宅公団区画整理事業区域のヒルトアップ過程に関する調査研究	京都大学巽研究室、生活空間計画事務所、日本住宅公団関西支社	1976. 6	巽、延藤、新田、山崎、鯨島 小川、河戸、浅野、久坂	
公団区画整理事業地区の住宅地形成に関する研究(1)～(7)	日本建築学会近畿支部研究報告集	1977. 6	巽、延藤、新田、山崎、鯨島 小川、河戸、浅野、久坂	
公団区画整理事業地区の住宅地形成に関する研究(1)、(2)	日本建築学会大会梗概集	1977. 10	巽、延藤、小川、久坂	
宅地開発地区内の住みよさに関する調査研究報告書	京都大学巽研究室、生活空間計画事務所、日本住宅公団関西支社	1978. 1	巽、延藤、新田、鯨島、小川 田代	3.4、6.1～6.5

### 第3章・第7章に関するもの

平城・相楽地区の住宅需要とコミュニティ形成に関する調査研究	日本建築学会近畿支部	1978. 6	巽、延藤、西村、新田、鯉島、小川、斉藤、田代、高田、多治見、他	7.2～7.4
低層集合住宅の計画に関する研究(1)～(8)	日本建築学会大会梗概集	1978. 9	巽、延藤、西村、小川、斉藤、田代、高田、他	
タウンハウスの居住性	住宅	1979. 9	小川	3.5

### 第8章に関するもの

中層集合住宅の平面計画に関する研究(1)、(2)	日本建築学会近畿支部研究報告集	1979. 6	巽、延藤、小川、大谷、乾、中野	
中層集合住宅の平面計画に関する研究(1)～(3)	日本建築学会大会梗概集	1979. 9	巽、延藤、小川、大谷、崎山、乾、中野	
集合住宅の平面計画評価 (住宅計画策定に関する調査研究)	公社住宅計画策定委員会、大阪府住宅供給公社	1980. 3	延藤、小川、大谷、崎山、中野、乾	8.2～8.5

### 第3章・第9章に関するもの

中高層住宅におけるクレーム発生状況	住宅	1978. 1	小川	
民間中高層住宅の住宅計画に関する調査研究Ⅱ	京都市大巽研究室	1978. 7	巽、延藤、山崎、小川、久坂	3.6, 9.1～9.5

### その他

現代日本における工業化住宅の問題点(居住性を中心として)	日本建築学会大会梗概集	1973. 10	岡部、小川	
作家住宅に関する研究	日本建築学会大会梗概集	1973. 10	小川、田中、岡部	
個人住宅設計を住宅計画理論へ	近代建築	1974. 1	田中、小川	
住み方を通して住宅設計を再考する(1)～(3)	近代建築	1974. 2	田中、小川	
		4、5		
国際住宅問題シンポジウムと「国際住宅科学協会」(IAHS)について	住宅	1976. 10	延藤、小川	
民間住宅需給円滑化に関する調査・研究報告書	大阪住宅センター	1978. 3	延藤、新田、石原、山川、小川	
CHIP 住宅修復事業の経験に学ぶ (The Dynamics of Housing Rehabilitation)	住宅情報センター	1978. 7	延藤、鯉島、小川、広沢	
Health & Safety Legislation Other Countries: Japan—with special reference to building and engineering	John Wiley & Sons Limited・Occupational Health and Safety Management	1979. 8	Ogawa, Terada	
住宅の平面計画・住まい方の変遷、戸建てと集合 — 環境含みの複合化へ	新建築	1980. 7	延藤、小川、鯉島	

この論文は、筆者が京都大学大学院の修士論文以来、博士課程において行なってきた住宅の評価に関する研究の成果を現時点でとりまとめたものである。

近代建築は、新たに生まれた材料や技術・社会組織の変化を背景に、これらの性質や機能に適合した形態を設定することを課題としてきた。そして、各種の形態が定立され一応の定式化をみた今日、このような形態や技術をどのように組み合わせて使用することが変化する建築の機能や利用者の多様化する要求を実現することになるのかという視点から、機能の役割が強調されるようになってきた。したがって、現代建築デザイン上の課題は、建築に求められている機能を吟味することと、それに対応した技術・形態のボキャブラリーの組み合わせ方をいかに行なえば与えられた条件の中で最適な解決を見出せるかという操作性のあり方になってきている。

このような状況を背景として、筆者は、住み方を観察することの中から住生活と住空間相互の法則性を引き出し、今後の改善の方向を提示するという計画論に加えて、居住者の独自の住生活に対応した計画を行なうために、居住性を評価し、操作方法を示すシステムを提示することを通じて、居住者の自覚的・主体的な住生活改善の能力をとり込むことが出来るならば、計画論の発展に寄与することが可能ではないかと考えるにいった。

研究は、異研究室のP E S研究グループ(Performance and Evaluation System の略)における共同研究

として進めてきた。

この研究グループで一貫して追究してきた方法論・評価構造については第2、3章に基礎論としてまとめている。また、各種の住宅形式別に計画上留意すべき問題点を設定し、評価・検討した結果の中から筆者担当の中心的部分を取り出して各論として、第4章から第9章までを構成した。●この中で、第4、5章は各論を扱いながらも基礎論をふまえた上での評価方法を提示する部分として位置づけられる。

本論では、評価方法について試論としての提示を行ない、方向性を示すにとどまったが、豊富なデータに基づいた分析による検討と実際における適用が望まれる。今後とも追究を続けていくつもりである。

本研究を進めるにあたっては多くの方々にご指導をいただいた。巽和夫教授・延藤安弘助手には、研究の課題・方法論の展開にあたっては勿論、本論文をまとめるにあたっても有益な批判と助言をいただいた。心から感謝いたします。

共同研究を行なう中で、新田隆氏(大阪芸術大学)、西村一朗氏(奈良女子大学)、鮫島和夫氏(長崎総合科学大学)、山崎古都子氏(滋賀大学)、中野迪代氏(岐阜女子大学)には、多くの教えを受けることができた。また、異研究室の博士課程諸氏には本論文をまとめるのに際して助言をいただき、P E S研究グループの諸氏(既報論文リスト・発表者欄に記載)、大学院生諸氏には、調査・分析作業を通じて様々の援助を受けた。

これらの多数の方々には心からの謝意を表する。





